

Du 7 et 28 mai 2023

28 | **Annonces légales et judiciaires**

	<p>POUR VOS RENDEZ-VOUS COMMERCIAUX</p> <p>Monaim Badich</p> <p>Tél. 07 85 68 33 57</p>	<p>PARTENAIRE des acheteurs publics pour la collecte et la pub des avis de presse & web - Profil acheteur - Plateforme de https://laisace.marchespublics-eurolog https://dna.marchespublics-eurolog Le journal d'annonces légales de vos départements</p>
---	---	--

<p>Enquête publique</p>  <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR</p> <p>Avis d'enquête publique unique</p> <p>Modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal</p>	<p>Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : http://plui.paysdebarr.fr</p> <p>Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en les consignait sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes et dans les communes membres ; - Soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kirneck / BP40074 - 67142 BARR Cedex ; - Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plui@paysdebarr.fr <p>Les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.</p> <p>Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que dans les communes membres, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes pendant la même durée.</p> <p>Le dossier de modification N°1 de droit commun du PLUI comporte une note de présentation et une évaluation environnementale.</p> <p>L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.</p> <p>L'autorité responsable du projet de modification N°1 de droit commun du PLUI et d'abrogation de la carte communale est la Communauté de Communes du Pays de Barr, représentée par son Président M. Claude HAULLER et dont le siège administratif est situé 57 rue de la Kirneck - 67140 BARR. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.</p> <p>412158200</p>
--	--

PRÉFECTURE DU BAS-RHIN

**Direction de la coordination des politiques publiques et de
l'appui territorial
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique**

Avis d'enquête publique

Par arrêté du Président du 23 avril 2024, il sera procédé à une enquête publique sur la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr pour une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 24 mai à 9h00 au mercredi 26 juin 2019 à 12h00. Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUI. Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en oeuvre des règles du PLUI dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone IAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation

Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique des observations du public et du rapport des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil de communauté.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur :

- Monsieur Alfred MAECHLING, Commissaire Enquêteur titulaire.

Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Pays de Barr. Le dossier d'enquête publique sur support papier et en version numérique (sur un poste informatique dédié à la Communauté de Communes) sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans toutes les communes désignées ci-après, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans les communes membres désignées comme lieux d'enquête aux jours et aux heures suivants :

Lieux	Le dossier (version papier et numérique) et le registre seront à la disposition du public aux jours et horaires suivants :	Dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur
CCPB 57 rue de la Kirneck - BARR (Siège de l'enquête)	Tous les matins du lundi au vendredi de 8h30 à 12h Lundi, mardi, jeudi et vendredi après-midi de 13h30 à 17h	Vendredi 24 mai de 9h à 12h Mercredi 26 juin de 9h à 12h
ANDLAU 1 place de la Mairie	Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h Mercredi de 14h à 15h30	Vendredi 31 mai de 9h à 12h Mercredi 12 juin de 14h à 15h30
BARR 1 place de l'Hôtel de Ville	Du lundi au vendredi de 8h à 12h Lundi et mercredi de 14h à 17h30 Vendredi de 14h à 16h30	Vendredi 7 juin de 14h à 16h30
BERNARDVILLE 12 rue Principale	Mardi de 17h30 à 18h30	/
BLIENSCHWILLER 13 rue du Winzenberg	Mardi et jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	/
BOURGHEIM 1 grand Rue de la Kirneck	Lundi de 16h à 18h30 Jeudi et samedi de 8h30 à 11h Vendredi de 14h à 16h	/
DAMBACH LA VILLE 11 place du Marché	Du lundi au vendredi de 8h à 12h Lundi, mardi et jeudi de 15h à 17h Samedi de 8h à 10h	Lundi 3 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 15h à 17h
EICHHOFFEN 2 place de la Mairie	Lundi et mercredi de 13h à 18h Vendredi de 8h à 12h	Lundi 3 juin de 14h à 16h
EPFIG 3 place de la Mairie	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h	Vendredi 7 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 9h à 12h
GERTWILLER 20 rue Principale	Lundi et mercredi de 9h à 12h Lundi de 14h à 16h30 - mercredi de 14h à 17h Jeudi de 15h30 à 18h	/
GOXWILLER 121 rue Principale	Mardi et vendredi de 16h à 18h Jeudi de 9h à 11h	Mardi 18 juin de 16h à 18h
HEIJENSTEIN 40 rue Principale	Mardi de 16h30 à 18h Mercredi et vendredi de 9h à 11h30	/
ITERSWILLER Route des Vins	Lundi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h Mardi et vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h	/
LE HOHWALD 6 place de la Mairie	Mardi et jeudi de 11h à 12h et de 15h à 18h Vendredi de 13h à 15h	Vendredi 31 mai de 13h à 15h
MITTELBERGHEIM 12 rue Principale	Lundi de 16h à 19h - mardi de 13h30 à 14h30 Mercredi de 9h à 13h - jeudi de 14h à 17h30	Mercredi 12 juin de 9h30 à 12h
NOTHALTEN 34 route des Vins	Du lundi au vendredi de 9h à 11h45	Lundi 27 mai de 9h à 11h
REICHSFELD 1 place de la Mairie	Lundi de 16h à 18h Mardi, mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
SAINTE PIERRE 14 rue de l'Eglise	Mardi de 18h à 20h Jeudi de 10h à 12h Vendredi de 18h à 19h	Jeudi 6 juin de 10h à 12h
STOTZHEIM 39 route Romaine	Lundi de 13h à 16h Mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
VALFF 140a rue Principale	Lundi, mardi et vendredi de 9h à 11h Mardi et vendredi de 17h à 19h	Mardi 18 juin de 9h à 11h
ZELLWILLER 47 rue Principale	Lundi de 15h à 17h Mercredi de 10h à 12h Jeudi de 16h30 à 18h30	Jeudi 6 juin de 16h30 à 18h30

Une enquête publique est prescrite sur la demande présentée par la société CIC EST en vue d'obtenir auprès du préfet du Bas-Rhin une autorisation d'ouverture de travaux miniers et un permis d'exploitation d'un dispositif de géothermie (captage/rejet en nappes) sur le site de la société situé sur le territoire de la commune de Strasbourg (31 rue Jean Wenger-Valentin 67000 Strasbourg). L'enquête, d'une durée de 33 jours, se déroulera du lundi 27 mai 2024 à 9h00 au vendredi 28 juin 2024 inclus 17h00, heure de clôture de l'enquête publique, en mairie de Strasbourg (1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg) et en mairie de quartier centre-ville (place Broglie, 67000 Strasbourg).

Le président du tribunal administratif de Strasbourg a désigné M. Benoît Matot, ingénieur en environnement, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Yves Jeunesse en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le dossier d'enquête relatif à ce projet est assorti d'un avis d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, de la réponse de l'exploitant à l'avis de l'autorité environnementale et des autres avis obligatoires qui ont été rendus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet peut être consulté par le public :

- sur support papier, à la mairie de Strasbourg (centre administratif, siège de l'enquête publique, et à la mairie de quartier centre-ville place Broglie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux) ;
- sur un poste informatique, à la mairie siège de l'enquête de Strasbourg et à la mairie de quartier centre-ville place Broglie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin à l'adresse électronique suivante : <https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Geothermie/Geothermie-Basse-temperature/Basse-temperature-sous-la-rubrique-Permis-d-Exploiter-CIC-EST> ;

Pendant la durée de l'enquête, le public peut formuler ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur les registres d'enquête ouverts à cet effet dans les mairies de Strasbourg et quartier centre-ville place Broglie, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par écrit ou par oral, par le commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures de permanence précisés ci-dessous ;
- par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Strasbourg, siège de l'enquête (1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg) ;
- par voie électronique à l'adresse électronique pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr en mentionnant comme objet « Enquête publique PEX-DAOTM CIC EST ».

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur pendant les permanences prévues ci-dessous sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables à l'adresse internet susmentionnée.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à la mairie de Strasbourg (1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg) et à la mairie de quartier centre-ville aux jours et heures suivants :

- lundi 27 mai 2024 de 09 h 00 à 12 h 00 (en mairie de Strasbourg-centre administratif)
- mercredi 05 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 (en mairie de quartier centre-ville place Broglie)
- samedi 15 juin 2024 de 09 h 00 à 12 h 00 (en mairie de quartier centre-ville place Broglie)
- samedi 22 juin 2024 de 09 h 00 à 12 h 00 (en mairie de Strasbourg-centre administratif)
- vendredi 28 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 00 (en mairie de Strasbourg-centre administratif)

Des informations peuvent être demandées auprès de monsieur Thierry Meunier, responsable du projet (thierry.meunier@anteagroup.fr).

Des informations relatives à l'enquête pourront être également consultées à l'adresse internet susmentionnée.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- sur support papier, à la mairie de Strasbourg, et à la préfecture du Bas-Rhin (bureau n°103) ;
- par voie dématérialisée, à l'adresse internet susmentionnée.

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête sont deux arrêtés préfectoraux portant respectivement autorisation d'ouverture de travaux miniers et permis d'exploitation d'une installation de géothermie, ou portant refus.

412522400

Marchés publics et privés

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)



TERRITOIRE HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence (extrait)

Du 7 et 28 mai 2024

14

Annonces légales et judiciaires

L'ALSACE
POUR VOS RENDEZ-VOUS COMMERCIAUX
Monaim Badich
Tél. 07 85 68 33 57

PARTENAIRE

 des acheteurs publics pour la collecte et la pub
des avis de presse & web - Profil acheteur - Plateforme de
https://alsace.marchespublics-economie
https://alsace.marchespublics-economie
Le journal et annonces régionales de vos départements

Enquête publique



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

Avis d'enquête publique unique

Modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal

Par arrêté du Président du 23 avril 2024, il sera procédé à une enquête publique sur la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr pour une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 24 mai à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00. Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUI. Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en oeuvre des règles du PLUI dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone IAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation

Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique des observations du public et du rapport des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil de communauté.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur :

- Monsieur Alfred MAECHLING, Commissaire Enquêteur titulaire.

Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le dossier d'enquête publique sur support papier et en version numérique (sur un poste informatique dédié à la Communauté de Communes) sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans toutes les communes désignées ci-après, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans les communes membres désignées comme lieux d'enquête aux jours et aux heures suivants :

Lieux	Le dossier (version papier et numérique) et le registre seront à la disposition du public aux jours et horaires suivants :	Dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plui.paysdebarr.fr>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignait sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes et dans les communes membres ;
- Soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kimeck / BP40074 - 67142 BARR Cedex ;
- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plui@paysdebarr.fr

Les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que dans les communes membres, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes pendant la même durée.

Le dossier de modification N°1 de droit commun du PLUI comporte une note de présentation et une évaluation environnementale.

L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de modification N°1 de droit commun du PLUI et d'abrogation de la carte communale est la Communauté de Communes du Pays de Barr, représentée par son Président M. Claude HAULLER et dont le siège administratif est situé 57 rue de la Kimeck - 67140 BARR. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.

412158200



COMMUNE DE BOURBACH-LE-HAUT

Modification simplifiée du PLU

Le public est informé que la commune a engagé une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pendant un mois, soit du 21 mai 2024 au 21 juin 2024 inclus, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre accompagnant l'ensemble des éléments du projet de modification simplifiée en Mairie de Bourbach-le-Haut, 8 route Joffre 68290 Bourbach-le-Haut, aux jours et heures d'ouverture au public, ainsi que par voie dématérialisée sur le site internet <https://bourbach-le-haut.prgms-scf.com>

Les observations pourront également être adressées par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse de la mairie.

Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de sa mise à disposition.

Le Maire,
Joël Mansuy

CCPB 57 rue de la Kirneck - BARR (Siège de l'enquête)	Tous les matins du lundi au vendredi de 8h30 à 12h Lundi, mardi, jeudi et vendredi après-midi de 13h30 à 17h	Vendredi 24 mai de 9h à 12h Mercredi 26 juin de 9h à 12h
ANDLAU 1 place de la Mairie	Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h Mercredi de 14h à 15h30	Vendredi 31 mai de 9h à 12h Mercredi 12 juin de 14h à 15h30
BARR 1 place de l'Hôtel de Ville 109 - Quai de la Gare	Du lundi au vendredi de 8h à 12h Lundi et mercredi de 14h à 17h30 Vendredi de 14h à 16h30	Vendredi 7 juin de 14h à 16h30
BERNARDVILLE 12 rue Principale	Mardi de 17h30 à 18h30	/
BIENSCHWILLER 13 rue du Winzenberg	Mardi et jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h	/
BOURGHEIM 1 grand Rue de la Kirneck	Lundi de 16h à 18h30 Jeudi et samedi de 8h30 à 11h Vendredi de 14h à 16h	/
DAMBACH LA VILLE 11 place du Marché	Du lundi au vendredi de 8h -12h Lundi, mardi et jeudi de 15h à 17h Samedi de 8h à 10h	Lundi 3 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 15h à 17h
EICHHOFFEN 2 place de la Mairie	Lundi et mercredi de 13h à 18h Vendredi de 8h à 12h	Lundi 3 juin de 14h à 16h
EPFIG 3 place de la Mairie	Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h	Vendredi 7 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 9h à 12h
GERTWILLER 20 rue Principale	Lundi et mercredi de 9h à 12h Lundi de 14h à 16h30 - mercredi de 14h à 17h Jeudi de 15h30 à 16h	/
GOXWILLER 121 rue Principale	Mardi et vendredi de 16h à 18h Jeudi de 9h à 11h	Mardi 18 juin de 16h à 18h
HEILIGENSTEIN 40 rue Principale	Mardi de 16h30 à 18h Mercredi et vendredi de 9h à 11h30	/
ITERSWILLER Route des Vins	Lundi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h Mardi et vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h	/
LE HOHWALD 6 place de la Mairie	Mardi et jeudi de 11h à 12h et de 15h à 18h Vendredi de 13h à 15h	Vendredi 31 mai de 13h à 15h
MITTELBERGHEIM 12 rue Principale	Lundi de 16h à 19h - mardi de 13h30 à 14h30 Mercredi de 9h à 13h - jeudi de 14h à 17h30	Mercredi 12 juin de 9h30 à 12h
NOTHALTEN 34 route des Vins	Du lundi au vendredi de 9h à 11h45	Lundi 27 mai de 9h à 11h
REICHSFELD 1 place de la Mairie	Lundi de 16h à 18h Mardi, mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
SAINTE PIERRE 14 rue de l'Eglise	Mardi de 18h à 20h Jeudi de 10h à 12h Vendredi de 16h à 19h	Jeudi 6 juin de 10h à 12h
STOTZHEIM 39 route Romaine	Lundi de 13h à 16h Mercredi et vendredi de 8h à 12h	/
VALFF 140a rue Principale	Lundi, mardi et vendredi de 9h à 11h Mardi et vendredi de 17h à 19h	Mardi 18 juin de 9h à 11h
ZELLWILLER 47 rue Principale	Lundi de 15h à 17h Mercredi de 10h à 12h Jeudi de 16h30 à 18h30	Jeudi 6 juin de 16h30 à 18h30

411200800

Marchés publics et privés

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)



TERRITOIRE HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence (extrait)

TERRITOIRE HABITAT (OPH) lance une consultation en procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L 2123-1 et R 2123-1 1er du Code de la commande publique.

pour :
Prog 3121 - Démolition d'une tour de 15 étages au 8 rue Budapest à 90000 BELFORT

Avis complet sur : www.th90.fr

Dossier de consultation disponible sur : www.achatpublic.com

412285300



TERRITOIRE HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence (extrait)

TERRITOIRE HABITAT (OPH) lance une consultation en procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L 2123-1 et R 2123-1 1er du Code de la commande publique.

pour :
Réhabilitation énergétique de 40 logements situés 6, 8, 10, 14 et 16 Boulevard de Latre de Tassigny à 90100 DELLE - Prog 8709

Avis complet sur : www.th90.fr

Dossier de consultation disponible sur : www.achatpublic.com

412431000

L'ALSACE

Annonces Légales & Judiciaires

LE JOURNAL L'ALSACE FAIT RÉFÉRENCE
SUR LE TERRITOIRE LOCAL OU RÉGIONAL

LEADER DE LA PQR SUR LE HAUT-RHIN, L'Alsace donne une caution éditoriale pour des campagnes de communication institutionnelle et de sensibilisation collective auprès du grand public: citoyens, consommateurs, usagers...

POUR 75 % DES DÉCIDEURS

LA PRESSE QUOTIDIENNE RÉGIONALE joue un rôle important dans leur activité professionnelle.

Affichage de l'avis d'enquête à EICHHOFFEN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes du Pays de Barr

Par arrêté du Président du 23 avril 2024, il sera procédé à une enquête publique sur la modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Barr pour une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 24 mai à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU.

Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU dans une zone
- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU)
- Permettre des ouvertures à urbanisation

Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, le projet de modification N°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique des observations du public et du rapport des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil de communauté.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur :

- Monsieur Alfred MAEHLING, Commissaire Enquêteur titulaire.

Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le dossier d'enquête publique sur support papier et en version numérique (sur un poste informatique dédié à la Communauté de Communes) sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans toutes les communes désignées ci-après, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr et dans les communes membres désignées comme lieux d'enquête aux jours et aux heures suivants :

Lieux	Le dossier (version papier et numérique) et le registre ouvert à la disposition du public (aux jours et horaires suivants)	Dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur
CCPS 57 rue de la Kimeck - 67101 (Siège de l'enquête)	Tous les matins du lundi au vendredi de 9h00 à 12 h Lundi, mardi, jeudi et vendredi après-midi de 14h00 à 17h	Vendredi 24 mai de 9h à 12h Mardi 26 juin de 9h à 12h
ANDLAU 1 place de la Marie	Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h Mardi de 14h à 17h00	Vendredi 21 juin de 9h à 12h Mardi 26 juin de 14h à 17h00
BARR 1 place de l'Hotel de Ville	Du lundi au vendredi de 9h à 12h Lundi et mercredi de 14h à 17h00 Vendredi de 14h à 17h00	Vendredi 7 juin de 14h à 17h00
BERNARDVILLE 12 rue Principale	Mardi de 17h00 à 19h00	
ELENSCHWILLER 13 rue du Vintzenberg	Lundi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h	
HOERSCHEM grand Rue de la Kimeck	Lundi de 10h à 18h30 Jeudi et samedi de 9h30 à 11h Vendredi de 12h à 18h	
DAMBACH LA VILLE 11 place de la Marie	Du lundi au vendredi de 9h à 12h Lundi, mardi et jeudi de 13h à 17h Samedi de 9h à 12h	Lundi 3 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 13h à 17h
EICHHOFFEN 1 place de la Marie	Lundi et mercredi de 13h à 18h Vendredi de 9h à 12h	Lundi 3 juin de 14h à 18h
EPFHO 3 place de la Marie	Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h	Vendredi 24 juin de 9h à 12h Lundi 24 juin de 9h à 12h
GERTWILLER 20 rue Principale	Lundi et mercredi de 9h à 12h Lundi de 14h à 17h00 - mercredi de 14h à 17h Jeudi de 17h00 à 18h	
GORNWILLER 121 rue Principale	Mardi et vendredi de 10h à 18h Jeudi de 9h à 11h	Mardi 18 juin de 10h à 18h
HEISGENWITEN 42 rue Principale	Mardi et vendredi de 9h à 11h00	
OTTERSWILLER Rue des Vins	Mardi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h	
LE NOIRWALD 8 place de la Marie	Mardi et jeudi de 11h à 12h et de 13h à 18h Vendredi de 13h à 18h	Vendredi 31 mai de 13h à 18h
WITTELSBERGHEIM 12 rue Principale	Lundi de 10h à 12h - mardi de 13h30 à 16h30 Mardi de 9h à 12h - jeudi de 14h à 17h00	Mardi 26 juin de 9h30 à 12h
NOTHALTEN 34 route des Vins	Du lundi au vendredi de 9h à 11h45	Lundi 27 mai de 9h à 11h
REICHSFELD 1 place de la Marie	Lundi de 10h à 18h Mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h	
SANT PIERRE 14 rue de l'Eglise	Mardi de 14h à 20h Jeudi de 12h à 12h Vendredi de 18h à 18h	Jeudi 6 juin de 10h à 12 h
STODHEIM 28 rue Romane	Lundi de 12h à 18h Mardi et vendredi de 9h à 12h	
VALFF 168 rue Principale	Lundi, mardi et vendredi de 9h à 11h Mardi et vendredi de 17h à 18h	Mardi 18 juin de 9h à 11h
ZELLWILLER 47 rue Principale	Lundi de 15h à 17h Mardi de 10h à 12h Jeudi de 10h30 à 18h30	Jeudi 6 juin de 10h30 à 18h30

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plu1.paysdebarr.fr>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignait sur un des registres d'enquête disponibles au siège de la communauté de communes et dans les communes membres ;
- Soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kimeck / BP40074 - 67142 BARR Cedex ;
- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu1@paysdebarr.fr.

Les observations numériques seront enregistrées du vendredi 24 mai 2024 à 9h00 au mercredi 26 juin 2024 à 12h00.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Communauté de Communes du Pays de Barr ainsi que dans les communes membres, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes pendant la même durée.

Le dossier de modification N°1 de droit commun du PLU comporte une note de présentation et une évaluation environnementale.

L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier responsable du projet de modification N°1 de droit commun du PLU et d'attribution de la carte communale est la Communauté de Communes du Pays de Barr, représentée par son Président M. Claude HAULLER et dont le siège administratif est situé 57 rue de la Kimeck - 67140 BARR. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.

Remarques concernant les publications légales et l'Avis d'affichage

Arrêté du Président de la CdC du Pays de BARR :

Page 3 : article 4, l'enquête publique a duré **34 jours**, non 35

Publications l'égales :

Il n'y a pas de commission d'enquête

Mais il est mentionné

- *Les courriers sont à adresser à M. le président de la commission d'enquête !!!*

Ma réaction :

Le 7 mai, dès la parution dans les DNA, par téléphone j'ai pris contact avec M. Valérian MULLER du pôle enquête du Tribunal Administratif qui m'a assuré que cette confusion n'invalidera pas la procédure de l'enquête publique.

Le 7 mai, par téléphone j'ai également prévenu le secrétariat du maitre d'ouvrage et j'ai demandé de rectifier l'annonce de la deuxième publication, il semble que ce n'était plus possible.

Affichage de l'Avis d'enquête :

Même remarque que ci-dessus

- *Les courriers sont à adresser à M. le président de la commission d'enquête*

Et s'y ajoute

- que le papier jaune recommandé n'a pas été utilisé dans les tableaux d'affichages officiels.

In fine : Toutes les notes déposées m'ont été apportées.

Touts les mails m'ont été transférés.

Donc aucune incidence sur les observations de l'enquête publique.

Alfred MAECHLING
Commissaire Enquêteur

Département du Bas – Rhin

Rapport d'enquête publique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la

Communauté de Communes du PAYS de BARR.

Du 24 mai au 26 juin 2024



TOME 2 :

**PV de Synthèse
Mémoire en réponse**

**Alfred MAEHLING
Commissaire enquêteur**

Sommaire

1	Le PV de synthèse de la modification n°1 du PLUi du PAYS de BARR.....	5
2	Le bilan sommaire de l'enquête publique	6
3	Mémoire en Réponse.	7
4	Récapitulatif des 17 demandes non recevables / hors sujet.	17
5	Mémoire en Réponse sur les Avis des PPA	19

Procès-Verbal de Synthèse

Références :

Arrêté : Arrêté intercommunal de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr n°A06-2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du PAYS de BARR en date du 23 avril 2024.

Objet de l'enquête :

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

La modification n°1 comporte 63 points, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux et quelques sujets qui touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Les principaux objectifs de la modification n°1 sont :

- La rectification d'erreurs matérielles ;
- Des ajustements et des évolutions sur certaines OAP ;
- Des ouvertures à l'urbanisation ciblées et justifiées de réserves foncières, afin de permettre la réalisation de projets nouveaux d'habitat, (BARR, EPFIG, ITTERSWillER) et d'équipements collectifs (EPFIG, ZELLWillER) ;
- Des ajustements, des précisions et des évolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLUi.
- La restitution totale ou partielle de quelques réserves foncières en secteur agricole ou naturel (Epfig, Itterswiller, Saint-Pierre, Zellwiller).

Commissaire enquêteur :

Monsieur Alfred MAECHLING

Par décision n° E24 000 016/67 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 février 2024.

Durée de l'enquête : du vendredi 24 mai 2024 à 9 h au mercredi 26 juin à 12 h.

1 Le PV de synthèse de la modification n°1 du PLUi du PAYS de BARR

Le PLUi du Pays de Barr a été approuvé le 17 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mars 2022. En parallèle de la présente modification n°1, une déclaration de projet a également été prescrite le 6 décembre 2022.

La modification n°1 du PLUi respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

La modification n°1 comporte 63 points, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux et quelques sujets touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Elle sert en particulier pour :

- Mieux encadrer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface de zones à urbaniser (zone IIAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation dans des zones urbaines pas assez densifiées.

A cet effet, le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR et de toutes les mairies de la Communauté des Communes, conformément aux textes en vigueur.

L'avis d'enquête publique a été publié dans 2 journaux régionaux et affiché sur les panneaux d'affichage officiels de toutes les mairies et au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR.

Durée de l'enquête publique : du vendredi 24 mai à 9 h au mercredi 26 juin à 12 h.

Les 21 registres d'enquête ont été retirés le 26 juin à 12 h dans toutes les mairies et au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR et fermés le jeudi 27 Juin.

Composition du PV de Synthèse à l'issue de l'enquête publique :

- le bilan sommaire de l'enquête publique ;
- le récapitulatif détaillé des observations, des demandes et propositions du public ;
- la demande de mémoire en réponse.

Le bilan de l'enquête publique

Tous modes d'expression confondus, l'enquête publique a généré :

128 contributions

81 consultations du dossier, pour déposer des observations ou, pour près d'un tiers, vérifier et s'assurer que leur propriété n'était pas défavorablement impactée par la modification. Très rares étaient ceux qui s'intéressaient aux points de modifications qui ne les concernaient pas directement.

24 observations et contestations sur lesquelles je désire connaître votre position ou les compléments d'informations que vous y apporterez. **Je qualifie les 9 ci-dessous, comme majeures.**

Point 6 à Andlau	point 8 à Barr	Point 12 à Bernardvillé
Point 15 à Dambach	Point 22 à Eichhoffen	Point 44 à Reichsfeld
Point 49 à Zellwiller	Point sur le zonage Dambach / coté Dieffenthal	

Le point sur 3 Avis PPA

Auquel j'ajoute le porté à connaissance de 17 demandes d'urbanisation de parcelles privées non recevables.

Ces **17 demandes d'urbanisation** ne sont pas recevables, car hors sujet, mais vu leur nombre, elles sont incluses à ce PV, avec une recommandation de ma part.

2 Le bilan sommaire de l'enquête publique

Tableau des observations recueillies

	commune ou lieu d'enquête	Contributions dossier	Observations		
			Email	note	
	Siège CdC Pays de BARR	17	1	1	
1	ANDLAU	6	1		
2	BARR	35	10	1	
3	BERNARDVILLE	2	1	1	
4	BLIENSCHWILLER	1			
5	BOURGHEIM				
6	DAMBACH-LA-VILLE	24	2	2	
7	EICHHOFFEN	6	2	3	
8	EPIFFIG	12	2	4	
9	GERTWILLER				
10	GOXWILLER				
11	HEILIGENSTEIN	2			
12	ITTERSWILLER				
13	LE HOHWALD				
14	MITTELBERGHEIM	2			
15	NOTHALTEN	1		1	
16	REICHSFELD	1	1		
17	SAINT-PIERRE	2			
18	STOTZHEIM	2			
19	VALFF	4	1	1	
20	ZELLWILLER	10		5	
	TOTAL	128	21	19	

3 Mémoire en Réponse.

Commune d'ANDLAU

6 - Secteur IAU « Saint-André » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone UT

Observation point 6 : Mme Muriel DICKELY conteste le zonage inapproprié **Nt2**, car elle souhaite un **zonage autorisant la construction d'un bâtiment en dur** avec sanitaires, coin cuisson, lieux de rangement de matériel et **abri pour les activités touristiques de plein air**.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Afin de permettre la création d'un bâtiment en dur avec des sanitaires, coin cuisson, lieux de rangement de matériel et abri pour les activités touristiques de plein air, destiné aux occupants des hébergements touristiques de la résidence Froehn, la collectivité propose l'abandon de la création d'un STECAL, sous-secteur de zone naturelle Nt2.</p> <p>Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.</p> <p>La création d'une zone urbaine à vocation touristique UT ou d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat UC2, suggéré par la DDT, n'est pas possible au motif que les parcelles concernées ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Par conséquent, un secteur à urbanisation future à vocation touristique IAUT spécifique sera créé pour permettre la réalisation de ce projet avec une orientation d'aménagement et de programmation OAP.</p> <p>Le règlement de la zone limitera la hauteur du bâtiment à 5 mètres maximum hors tout et limitera l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Pour les secteurs à urbanisation future IAU, la collectivité introduira un phasage de l'urbanisation dans les OAP pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...).</p>	<p>En créant une zone IAUT, la collectivité facilite l'innovation en matière d'accueil et d'activité touristique.</p>

Commune de BARR

7 - Secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » : Ouverture partielle de la zone IIAU en IAU et reclassement de la partie IAU en cours d'aménagement en UC2 .

Observation point 7-1 : L'EARL KAMM Hervé, locataire et M et Mme Richard KAMM, souhaitent que ce projet se réalise malgré l'avis défavorable de la DDT : diverses raisons liées à la réalisation du lotissement en cours compliquent l'exploitation de nos vignes, principalement :

Le Chemin d'accès très endommagé et circulation accrue et dangereuse.

Les réclamations du voisinage, relations dégradées, bruit du tracteur, traitement des vignes

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Aucun argument technique ni juridique ne permet de justifier la demande d'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU, même partielle (souhait d'une tranche 1 de 217 ares), alors que 5,5 ha, classés en zone à urbanisation future IAU, sont encore disponibles pour la commune de Barr.</p> <p>Les secteurs à urbanisation futures IAU doivent être urbanisés en priorité, notamment le secteur IAU Jean Herrmann (3,6ha) dont le foncier est détenu majoritairement par la commune. Son fonctionnement urbain est beaucoup plus cohérent, que celui de la zone IIAU Bodenweg.</p> <p>La desserte et l'organisation viaire de la zone IAU Jean Herrmann permettent une meilleure connexion de la zone au centre de Barr, au tissu urbain existant avoisinant et à l'autoroute grâce à la proximité de la rue de</p>	<p>Lors des permanences j'ai informé le public que ce projet est interdit par la Loi Climat Résilience.</p> <p>L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme.</p>

<p>Sélestat et du rond-point de sortie de la ville et par conséquent, de limiter l'impact du trafic sur la commune de Gertwiller. La proximité d'une zone d'équipements complète également cette zone future d'habitat pour répondre à d'éventuels besoins (écoles, ...) avec des déplacements doux privilégiés.</p> <p>D'autre part, l'aménagement de la tranche 1 au Sud du Bodenweg n'a pas intégré l'impact des flux de véhicules et leur report sur la commune de Gertwiller.</p> <p>Un phasage de l'urbanisation des zones IAU sera introduit dans les OAP à vocation d'habitat pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU Zimmerberg ne pourra pas être aménagée avant 2027, - les autres zones IAU, encore non réalisées, pas avant 2030. <p>La collectivité abandonne le projet d'ouverture, même partielle, de la zone IIAU qui sera obsolète en décembre 2025(6 ans après l'approbation du PLUi fin décembre 2019).</p>	
---	--

Observation point 7-2 :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAU ne paraît pas justifiée :

Si concrétisation les continuités écologiques sont à préserver

Nature et Vie

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Même argumentaire que l'observation point 7-1	idem

Observation point 7-3 : **quel devenir du verger sur parcelle 12 n° 054 ?** Maxime Sattler

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Même argumentaire que l'observation point 7-1	idem

Observations n° 1 : anonyme

Sur nombre de places par logement, sur les nuisances sonores et la hauteur de la végétation

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Même argumentaire que l'observation point 7-1	idem

8 - Secteur IAU « Hinterer Freiberg » : Ajustement de l'OAP

Observations point 8, 8-1 et 8-2:

Contestation de l'ajustement de l'OAP par un collectif de

propriétaires riverains des jardins de ce secteur :

Porté par 2 observations / pétitions, rédigées par des avocats, dont un de renom, les 32 signataires sont opposés au projet. Ils estiment qu'il faut :

Stopper la bétonisation du secteur et arrêter la densification excessive

Conserver la zone en son état naturel et

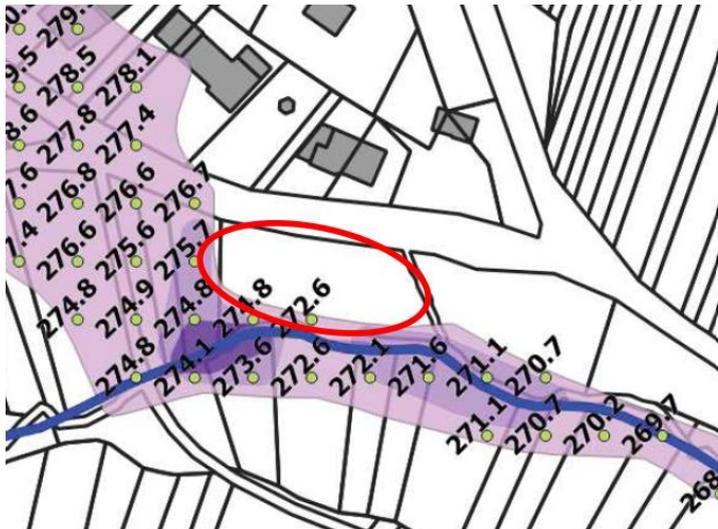
Ne devrait être destinée qu'à la construction de maisons individuelles entourées de jardins

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité, consciente des difficultés pour aménager ce site et des problématiques locales (dénivelé du terrain, jardins, vergers, desserte voiture compliquée au Nord par la rue du Freiberg qui s'apparente à un cheminement doux, seul accès par la rue Louis Klipfel),décide d'abandonner son urbanisation future et de le restituer au milieu naturel.</p> <p>Ce secteur pourra être reclassé en sous-secteur de zone naturelle Nv (zone naturelles végétalisées / vergers).</p>	<p>J'apprécie la réponse favorable de la collectivité qui répond favorablement aux craintes des riverains et habitants du quartier.</p> <p>Au volet environnemental, la préservation du très beau verger de 20 ares, qui me tenait à cœur, avec de magnifiques arbres hautes-tiges, va dans le bon sens.</p>

Commune de BERNARDVILLE

12 - Secteur IAU « Rue Principale » Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

Observation point 12 : M. le maire conteste ce reclassement partiel

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>la réduction de la surface de la zone IAU s'appuie sur la zone inondable du SAGEECE Ehn Andlau Scheer actuellement en vigueur. La nouvelle étude d'aléas permettrait de délimiter une zone inondable moins large dans ce secteur. La zone IAU pourrait donc être moins réduite qu'initialement envisagé.</p> <p>La collectivité devra prendre en compte le périmètre issu du porté à connaissance de nouvelles études concernant le risque d'inondation.</p> 	<p>Après les études d'aléas du futur PPRi, selon la cote des hautes eaux, il y aura peut-être une possibilité de réduire la surface de reclassement partiel de la zone IAU.</p> <p>M. le maire devra y être attentif le moment venu.</p>

Commune de DAMBACH-LA-VILLE

15 -Suppression de l'emplacement réservé DAM 07.

Observation point 15 :

Dépose d'une pétition du collectif des riverains de l'emplacement réservé DAM 07. Le collectif conteste la proposition de modification, car la création de la voie aurait pu régler pas mal de problèmes de réseaux, essentiellement d'assainissements.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité maintient la suppression de l'ER DAM 07.</p> <p>Les élus de Dambach-la-Ville justifient la suppression de l'ER DAM 07 en indiquant que les fonds de jardins pourront être aménagés en passant par les voies d'accès situées de part et d'autre : rue de Dieffenthal et route du Vin.</p> <p>D'autre part, le coût d'aménagement élevé de cette voirie impacterait le budget communal.</p>	<p>Je note que la commune n'a pas le budget nécessaire pour aménager cette voirie.</p> <p>Dont acte</p>

Partie Dieffenthal en zone UB2 au sud du ban de Dambach-la-Ville :

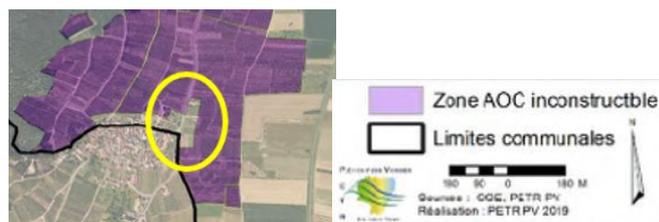
Observation n° 2 de M. Grégoire JOST :

Des terrains situés en section 12, n° 189 et 193, concernant un ajustement du zonage AOC inconstructible du SCoT que l'ADEUS s'était engagée de régulariser lors de cette modification n° du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le périmètre AOC inconstructible du SCoT approuvé en 2007, en vigueur au moment de l'approbation du PLUi du Pays de Barr le 17.12.2019, a été ajusté à la marge dans le cadre de la révision du SCoT du Piémont des Vosges approuvée le 17.02.2022.</p>	

La partie du périmètre AOC inconstructible du SCoT qui empiétait sur la partie Est de la zone urbaine UB2, a été ajustée afin de se caler sur la limite de la zone UB2, n'impactant plus cette dernière.

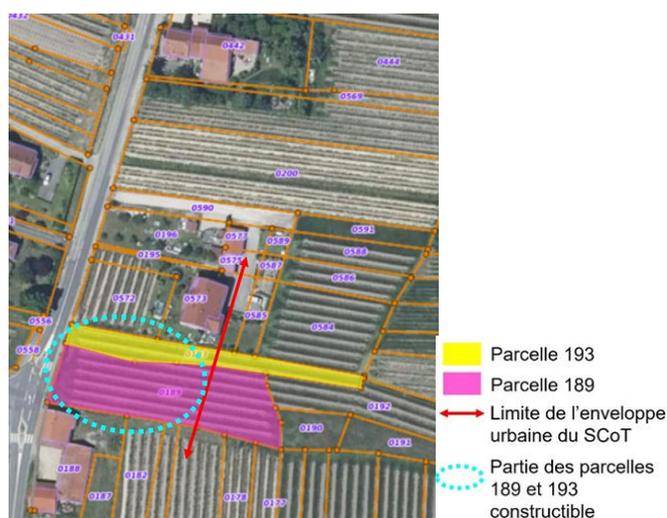
Je prends acte



Le PLUi du Pays de Barr doit être compatible avec le SCoT, par conséquent, la substitution du périmètre AOC inconstructible du SCoT ajusté est intégrée à la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr.

Les parcelles n°189 et 193 (cf. illustration ci-dessous) sont à cheval sur deux zonages.

- La partie Ouest des deux parcelles, située dans l'enveloppe urbaine du SCoT révisé, non impactée par le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé, et classée au PLUi en zone urbaine UB2 est constructible
- La partie Est des deux parcelles, située dans le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé et classée en zone agricole inconstructible (Aa) au PLUi, est inconstructible.



Commune d'EICHHOFFEN

22 - Secteur « Rue des Industries » : Ajustement de l'OAP

Observation point 22-1 : incohérence sur densité et diversité de logements (anonyme)

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le fossé de gestion des coulées d'eau boueuse existe à l'ouest. Il devra être maintenu et prolongé dans le cadre de l'aménagement de la zone 2. L'OAP thématique « Habitat » s'applique d'office aux OAP sectorielles. Les densités de logements à produire dans les communes de moins de 1000 habitants (au RGP de 1999) sont de 17 à 20 logements par hectare. Validé par la DDT.</p> <p>La collectivité ajustera l'OAP sectorielle conformément à l'OAP thématique « Habitat » et en supprimant l'indication des densités qui figure dans l'OAP « Habitat ». Les 3 secteurs seront uniformisés.</p>	<p>En comparaison avec une réalisation récente d'habitat collectif sur la commune :</p> <p>17 à 20 logements par hectare, me paraissent raisonnables pour une commune comme Eichhoffen.</p>

Observation point 22-2 :

**Demande de maintien du seuil d'ouverture à l'urbanisation à 50 ares au lieu de 70 ares par M. et Mme KLEIN
Qui réalise les aménagements en lisière**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Afin de ne pas freiner l'urbanisation de la tranche 4 de secteur IAU « rue des Industries », la collectivité modifiera le seuil d'ouverture à l'urbanisation requis pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, passant de 70 ares à 50 ares.	C'est une initiative adaptée à la taille de la commune.

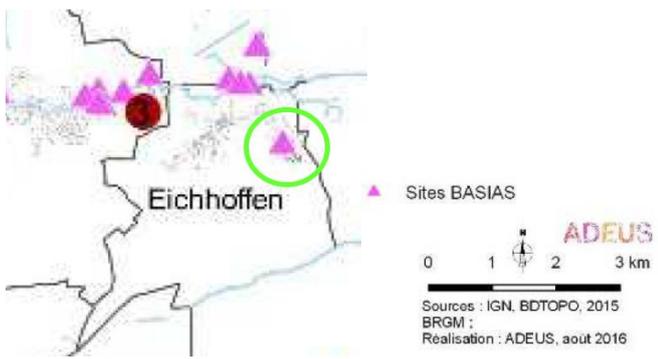
Observation point 22-3 : anonyme

Seuil d'ouverture à l'urbanisation et Programmation et formes urbaines par Hélène LONGUEVAL

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Pour plus de souplesse, la collectivité entend reformuler les conditions d'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en les conditionnant, non pas à la réalisation complète, mais à la programmation des réseaux et des travaux d'aménagement prévus sur la rue des Industries.	Sans commentaire

Observation point 22-4 :

**Incompréhension de Mme Valérie SEILER : le classement de son terrain en zone polluée ?
Jamais de constat ni de prélèvements n'ont été effectués au 2 rue des Industries !**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Un inventaire historique alsacien a été réalisé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Il s'agit d'une base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS), accessible au public, dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification et à la protection de l'environnement. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à cet endroit, mais uniquement d'un historique d'activité industrielle. (Cf. <i>Etat initial de l'environnement - page 53 du rapport de présentation du PLUi</i>).</p> <p>La base de données BASIAS recense un site à Eichhoffen qui doit être inscrit dans l'OAP en guise d'alerte.</p>  <p>Sources : IGN, BDTOPO, 2015 BRGM : Réalisation : ADEUS, août 2016</p>	<p>C'est une précision utile pour l'historique de ce secteur.</p>

24 - Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU destinée à de l'habitat

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La commune est très attractive de par sa situation géographique, à mi-chemin entre Colmar et Strasbourg. Les demandes d'installations sont fréquentes et les démarches de recherche de terrains à bâtir ou de maisons à vendre sont très fréquentes : une à deux demandes par semaine.</p> <p>Les maisons mises en vente trouvent généralement preneur dans la semaine et pour une vente, il n'est pas rare d'enregistrer une quarantaine de candidats.</p> <p>De par son statut de bi-pôle avec Dambach-la-Ville, la commune d'Epfig, dotée d'un maillage dense et complet de commerces et services, figure dans le haut de l'armature urbaine du territoire du Pays de Barr, comme Barr, Dambach-la-Ville et Andlau. La commune d'Epfig est donc amenée à assurer un développement plus intense du territoire que les villages.</p> <p>Ces quatre communes structurent à elles seules l'offre commerciale, de services, artisanat, industrie et associative du secteur et participent à son dynamisme.</p> <p>L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant (dents creuses, fonds de jardins qui sont des terrains privés difficilement mobilisables à court terme), constitue un potentiel brut de densification d'environ 15,10 ha (cf. délibération du) qui ne permet pas à la commune d'aménager un projet d'ensemble. La commune n'a aucune maîtrise foncière sur ces terrains.</p> <p>D'où le projet structurant de réaliser un quartier d'habitat rue de Champs, d'une surface de 2,4 ha et dont l'objectif de densification épouse parfaitement celui du PETR : 60 logements au total.</p> <p>Pour mémoire l'OAP habitat prévoit 25 logt /ha.</p> <p>Après un échange avec la DTT et au regard des justifications apportées par la collectivité, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat. La collectivité maintient son projet.</p>	<p>En principe, ce projet est interdit par la Loi Climat Résilience, L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'interdit.</p> <p>Pour la circonstance, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat.</p> <p>En contrepartie la commune d'Epfig abandonne l'urbanisation de la zone IIAU, point 23, située de l'autre coté de la gare d'une surface équivalente.</p> <p>Cet échange de destination de 2 zones a du sens.</p>

Commune de **HEILIGENSTEIN****32 - Ajustement de l'OAP IAU « Secteur Sud »**

Observation point 32 : contestation de l'OAP par M. Antoine MESSMER

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>L'accès à la zone IAU « secteur Sud », figurant à l'OAP,</p> <ul style="list-style-type: none"> - doit se faire au Sud de la zone à partir du chemin rural dit Mackgaessel aménagé, - et peut être également envisagé à partir de la RD 35 dans le prolongement de la rue Saint-Simonsbrunnen <ul style="list-style-type: none"> ⇒ la flèche « accès à la zone à prévoir », figurant au schéma de principes de l'OAP, passe sur la parcelle urbanisée n°104, ⇒ il s'agit d'un principe qui signifie qu'un accès pourra être aménagé à partir de la RD 35 dans le prolongement de la rue Saint-Simonsbrunnen. Cet accès peut être aménagé en-dessous de la parcelle n°104. <p>Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme selon un rapport de compatibilité, qui permet une application souple de la règle. Elles permettent de laisser plus de souplesse aux porteurs de projet tout</p>	<p>Etant précisé que le tracé de l'accès prévu au schéma de principe de l'OAP n'est pas figé, un terrain d'entente devrait être possible</p>

<p>en permettant de traduire les ambitions du PADD. Pour éviter toute confusion, le principe d'accès figurant au schéma de principes de l'OAP sera repositionné au Sud de la parcelle n°104.</p>	
---	--

Commune d'ITERSWILLER :

35. - Ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière IIAU « Secteur de la route d'Epfig » à ITERSWILLER

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le développement urbain sous forme d'extension linéaire le long de la RD335 et à proximité de terrains cultivés en AOC n'est pas souhaitable au-delà du panneau d'agglomération.</p> <p>Il porterait atteinte à la qualité paysagère de l'entrée Est du village, et serait incohérent avec l'orientation figurant au DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT du Piémont des Vosges, avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Cette orientation stipule que les documents d'urbanisme locaux doivent « <i>Préserver la forme compacte de chaque village et veiller à limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, en prévoyant par exemple des coupures d'urbanisation et des fenêtres paysagères le long des axes</i> ».</p> <p>Par conséquent, la collectivité abandonne les zones à urbanisation future IAU et réserve foncière IIAU, situées à l'entrée Est du village route d'Epfig, conformément aux avis formulés à plusieurs reprises par les services de l'État au cours de l'élaboration du PLUi et réitéré dans le cadre de cette modification. Elles seront reclassées en zone agricole inconstructible Aa.</p> <p>Concernant la réserve foncière IIAU, elle sera obsolète 6 ans à compter de la date d'approbation du PLUi (19.12.2019), à savoir fin 2025.</p>	<p>Ce projet est interdit par la Loi Climat Résilience, Car l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme,</p>

Commune de REICHSFELD

44 - Lieu-dit « Taubenthal » : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac

Observation point 44 : dans cadre de leur projet agricole de vigneron bio, Dominique GIROLD et Jeanne GASTON-BRETON souhaitent **aménager un logement sous les combles d'une ancienne grange qui sert actuellement de lieux de stockage sur le secteur Taubenthal.**

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité souhaite maintenir ce point de modification en l'état.</p> <p>Le reclassement partiel de la zone Ah en zone agricole constructible Ac pour les besoins de l'agriculture, sert au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire, conformément aux orientations du PADD.</p> <p>Seule une précision sera apportée sur ce point à la note de présentation de la modification n°1 du PLUi dans le sens où aucun changement de destination ne sera fait, la vocation agricole reste inchangée. On reste en zone agricole et cette modification n'a pas vocation à réduire une zone agricole.</p>	<p>Dans les bâtiments isolés en dehors des agglomérations, le risque de vol est élevé. Y inclure un logement de fonction diminue ce risque.</p> <p>La collectivité se doit de soutenir et de faciliter le développement des activités des acteurs économiques du territoire.</p> <p>Cette demande a du sens.</p>

Commune de SAINT-PIERRE

Observation : **art. 10 UC**, page 238 de la note de présentation,

Remarque sur les teintes des façades, par M. Denis RUXER

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Cette demande n'est rattachée à aucun point de modification figurant dans la note de présentation de la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr.</p> <p>D'autre part, cette règle n'interdit pas les teintes colorées pour les façades des bâtiments, mais uniquement les couleurs agressives ou vives qui peuvent nuire à l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement urbain comme dans le grand paysage.</p> <p>Les couleurs retenues peuvent être celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).</p>	<p>Je prends acte</p>

Commune de VALFF

46 - Sablière « Helmbacher » :

Observation point 46-1 : **Contribution aux erreurs matérielles** de M. Yoann SIMON directeur technique du site.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Le document d'urbanisme PLUi sera ajusté au regard de l'autorisation d'exploitation de la gravière exploitée par les sablières Helmbacher.</p> <p>Le zonage et le règlement concernant la sablière et son exploitation qui figuraient au PLU communal de Valff doivent être réintégrés au PLUi.</p> <p>La correction de cette erreur matérielle vise à :</p> <ul style="list-style-type: none">- intégrer au plan de zonage un secteur de zone autorisant les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la gravière ;- ajuster le règlement de ce sous-secteur de zone afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.	<p>Il était nécessaire de faire cette correction de pour ajuster le règlement de ce sous secteur.</p>

Observation point 46-2 : **Rappel sur les risques en cas d'extension de la gravière**

Remarque sur l'extension de la zone exploitable de la carrière par *Nature et Vie*

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>L'autorisation d'exploitation de la gravière n'est pas du ressort du document d'urbanisme local (PLU). Il s'agit d'une procédure administrative qui est diligentée notamment par le préfet du département.</p> <p>Cependant le PLUi est un document de planification locale qui a vocation à organiser l'aménagement et l'urbanisme d'un territoire en donnant un cadre réglementaire que la mise en œuvre de projet(s) doit respecter.</p>	<p>Je prends acte</p>

Commune de ZELLWILLER

49 - Reclassement partiel d'une zone réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future pour des équipements

Observation point 49 : **contestation** de M. Bernard MULLER par note détaillée de 5 pages sur :

- 1 - La suppression de la majorité de la réserve foncière
- 2 - Sur le lieu d'implantation du périscolaire, problèmes d'accès, de sécurité, les dépenses avec d'autres solutions envisageables...et plus économiques.
- 3 - Le sacrifice des arbres, taillis et haies pour préserver la biodiversité
- 4 - Coût très important pour la commune

5 - Vifs reproches, sur fond de conflit d'intérêt de la gestion de l'urbanisme de la commune, adressés au maire de Zellwiller et à ses proches collaborateurs

Ainsi que 4 autres contestations sur le même sujet se sont jointes.

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>La collectivité abandonne partiellement la réserve foncière IIAU qui sera obsolète en décembre 2025 (6 ans après l'approbation du PLUi fin décembre 2019) et contribue ainsi à la modération de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain, conformément aux orientations du PADD. Les secteurs à urbanisation futures IAU doivent être urbanisés en priorité.</p> <p>D'autre part, la zone IIAU, soumise à des contraintes topographiques, comprend une mosaïque de prés-vergers, milieux riches en termes de biodiversité qui méritent d'être préservés et qui participent au fonctionnement écologique du territoire (Cf. <i>Orientations du PADD</i>). Ils sont également précieux dans le paysage car ils assurent une fonction d'interface, de transition entre le milieu agricole et le milieu urbain.</p> <p>Cela s'entend également dans une logique de mesures d'accompagnement par rapport à l'imperméabilisation d'autres secteurs du territoire du Pays de Barr, par la préservation, ici, d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Seule une petite partie au Sud est ouverte à l'urbanisation pour des équipements collectifs/publics IAUE. L'accès sera travaillé pour garantir la sécurité dans le cadre de l'opération globale et en lien avec le tissu villageois existant.</p>	<p>Cette observation est recevable mais je ne mêle pas du conflit qui oppose les contributeurs au maire de Zellwiller.</p> <p>Je prends acte de la réponse de la collectivité.</p>

B - POINTS GENERAUX

57 - Ajustement de la règle portant sur les toitures plates

Observation point 57 : de M. Y. WETTERWALD architecte

Remarque sur l'intégration harmonieuse des toitures quelle que soit la zone par *Nature et Vie*

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>En vue de clarifier la réglementation des toitures, la modification simplifiée du PLUi du Pays de Barr, approuvée le 29.03.2022, a supprimé la mention toitures « terrasses » dans toutes les zones du règlement concernées. Seule la dénomination toitures « plates » a été maintenue. L'objectif consistait à réglementer les toitures en fonction de leur morphologie souhaitée et non pas par rapport à l'usage qui peut en être fait (végétalisation, terrasse,...).</p> <p>L'ensemble des remarques formulées sur les dispositions réglementaires des toitures seront analysées et re-débattues dans le cadre de la future révision du PLUi du Pays de Barr.</p>	<p>Je prends acte</p>

58 - Complément apporté à la règle portant sur les hauteurs des constructions à destination d'habitat

Observation point 58 : de M. Y. WETTERWALD architecte

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
<p>Les remarques formulées sur les dispositions réglementaires des hauteurs des constructions à destination d'habitat seront analysées et re-débattues dans le cadre de la future révision du PLUi du Pays de Barr.</p>	<p>Je prends acte</p>

59 - Implantation des constructions 2nd rang le long des limites séparatives

Observation point 59 : de M. Y. WETTERWALD architecte

Réponse du maître d'ouvrage	Analyse du commissaire enquêteur
Les remarques formulées sur les dispositions réglementaires de l'implantation des constructions en second rang par rapport aux limites séparatives seront analysées et re-débattues dans le cadre de la future révision du PLUi du Pays de Barr.	Je prends acte

Particularité de cette enquête :

Dix-sept demandes d'ouverture à l'urbanisme de terrains privés, non compatibles avec cette modification du PLUi, non recevables car hors sujet, ont été déposées.

J'ai expliqué aux requérants pourquoi leur demande ne peut pas être prise en compte.

Vu leur nombre et à titre d'information au maître d'ouvrage, je me dois de les signaler et de les inscrire dans le cadre du mémoire en réponse, avec une recommandation sur la page suivante.

A ce titre, en applications aux dispositions règlementaires, j'invite M. le président de la Communauté des Communes du Pays de BARR, à me transmettre le mémoire en réponse dans un délai de huit jours.

Remise commentée du Mémoire en Réponse en main propre, le 1^{er} Juillet 2024 à BARR.

Retour des Réponses au Mémoire le 9 juillet 2024 par Mail.

M. le Vice-Président de la CdCPB
Chargé de l'Urbanisme

Jean-Claude MANDRY




Le commissaire enquêteur

Alfred MAECHLING



4 Récapitulatif des 17 demandes non recevables / hors sujet.

BARR

- 1 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 13 et n°450 de M. François et Mme Fabienne MULLER habitant à GERTWILLER.
- 2 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 1?9, de M. Thierry Jung

BERNARDVILLE

- 3 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle de 5,75 ares à proximité de Bernardvillé de Stéphanie Obrecht et de Timothée Heilig d'Oberhausbergen.

BLIENSCHWILLER

- 4 Demande de création d'une zone d'activité en zone AOC permettant la règle INAO de M. Jérôme MEYER vigneron installé dans la commune et à l'étroit.

DAMBACH-LA-VILLE

- 5 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 34 et n°35 pour construction d'une cave avec logement de fonction de M. M. CARL Sébastien CARL
- 6 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles en section xx et n° 62, 63, 64, et 65 au lieu dit « Serr » des petits enfants de Mme Arnold pour hangars agricoles / viticoles et garage activités mécanique auto.

EICHHOFFEN

- 7 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle section AM n° 234 / 40 par M. André SCHLOSSER
- 8 Demande de classement en zone UB2 de la parcelle, cadastrée section AM n° 839 sise 4 rue des Verges en zone UB2 par M. Raphael NORGARD.

EPFIG

- 9 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles n° : 197, 168, 169, 170, 171 en section 28 par - Martine BOSSERT- WINCKEL : *cf note jointe*.
- 10 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle par Mme Fabienne KAUFFMANN
- 11 Demande d'ouverture à l'urbanisation ac d'une parcelle par M. Frank METZ, vigneron
- 12 demande une modification du règlement de classification équivalente aux parcelles adjacentes de notre terrain, en section 42, parcelles n° 10,11, 12 par M. Vincent GRUNEISEN
- 13 revendique un changement de Zonage Aa vers UB2 sur leur fond de propriété sise au n° 17 rue de la Frohholz à Epfig, jusqu'au niveau de la limite de l'emprise du hangar viticole adjacent, par M. et Mme David et Isabelle Wittek.
- 14 M. Eric Mattern, revendique une mise à jour de la limite arrière du zonage à 40 mètres depuis la rue des Jardins, identique à la limite fixée dans le POS de 1993, sur son terrain en section 14 n° 369 et 370 ainsi que pour les terrains des entre la parcelle 123 à 221 :

HEILIGENSTEIN

- 15 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 07, sous n° 282, St Simonsbrunnen de Mme Eliane UMDENBAUM.

NOTHALTEN

Suite refus de permis de construire à M. Arnaud KOBLOTH

- 16 Demande de modification du PLUi lors de la prochaine révision.
Suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui préconise : « un des accès (entrée principale ou entrée de garage devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux »

ZELLWILLER

- 17 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 256, par Mme Michelle ITZEL.

Ma réponse à ces 17 demandeurs :

J'ai expliqué à chaque requérant que :

Ce changement de zonage n'est pas inscrit dans la liste des points à modifier et la présente procédure de modification de droit commun ne l'autorise pas.

La loi **Climat Résilience** avec l'objectif **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme. *Loi adoptée le 20 juillet 2021.*

De fait les demandes ne sont pas recevables.

Néanmoins, je me suis engagé qu'elles seront transmises au président de CdCPB et aux maires des communes concernées avec la recommandation de clarifier cette situation inédite par une réponse écrite franche à chaque requérant.

5 Mémoire en Réponse sur les Avis des PPA

Il m'est nécessaire de connaître la position du maître d'ouvrage, sur les prises en compte ou les modifications envisagées sur les 11 AVIS émis.

A titre d'information, quelles sont les solutions arrêtées ou envisagées ?

1 - Avis défavorables :

Point n° 6 : Secteur IAU « Saint-André » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone urbaine touristique

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance et commentaire du commissaire enquêteur
<p>Afin de permettre la création d'un bâtiment en dur avec des sanitaires, coin cuisson, lieux de rangement de matériel et abri pour les activités touristiques de plein air, destiné aux occupants des hébergements touristiques de la résidence Froehn, la collectivité propose l'abandon de la création d'un STECAL, sous-secteur de zone naturelle Nt2.</p> <p>Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.</p> <p>La création d'une zone urbaine à vocation touristique UT ou d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat UC2, suggéré par la DDT, n'est pas possible au motif que les parcelles concernées ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Par conséquent, un secteur à urbanisation future à vocation touristique IAUT spécifique sera créé pour permettre la réalisation de ce projet avec une orientation d'aménagement et de programmation OAP.</p> <p>Le règlement de la zone limitera la hauteur du bâtiment à 5 mètres maximum hors tout et limitera l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Pour les secteurs à urbanisation future IAU, la collectivité introduira un phasage de l'urbanisation dans les OAP pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...).</p>	<p>En créant une zone IAUT, la collectivité facilite l'innovation en matière d'accueil et d'activité touristique</p>

Point n° 31 : Parc d'activités du Piémont de Goxwiller - Valff

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Une zone mixte UXb1e dédiée aux vocations d'activités économiques et d'équipements publics et/ou collectifs, excepté les activités liées à la santé, a été créée.</p> <p>Une précision est apportée concernant le type d'équipement public intercommunal pourrait être composé de plusieurs unités. Il est projeté d'y installer un atelier, la banque de matériel, un espace de stockage de bois dans le cadre du déploiement des réseaux de chaleur, éventuellement le siège de la communauté de communes.</p> <p>La collectivité ajustera le règlement de la zone UXb1e en précisant que les équipements d'accueil d'enfants sont interdits.</p>	<p>pour lever l'avis défavorable les équipements d'accueil d'enfants seront interdits.</p>

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La DDT conteste la création d'un sous-secteur UB2a en assainissement non collectif pour deux parcelles en raison de la proximité du réseau qui se situe à 50 m. Elle demande leur intégration dans la zone à urbanisation future IAU à proximité. L'aménagement de la zone IAU est très contraint par des acquisitions foncières compliquées.</p> <p>La DDT demande une note du SDEA qui justifie que le raccordement au réseau dans la rue Principale n'est pas possible.</p> <p>Ci-dessous le retour du SDEA</p> <p>De : RAUSCHER Alain <alain.rauscher@sdea.fr> Envoyé : lundi 8 juillet 2024 10:57 À : Maire Heiligenstein <mairie.heiligenstein@heiligenstein.fr> Cc : SCHWEITZER Elodie <elodie.schweitzer@sdea.fr>; MULLER Nicolas <nicolas.muller@sdea.fr> Objet : PLUi</p> <p>Bonjour M. Le Maire,</p> <p>Suite à votre demande, je vous confirme que le raccordement au réseau d'assainissement public des parcelles situées à Heiligenstein, section 7, n°86, 87 et 474, nécessiterait la pose de plus de 130 mètres linéaires de conduites en extension. De plus, la topographie défavorable nécessiterait la pose, soit d'un collecteur très profond, ce qui est difficilement envisageable au vu de l'étroitesse des voiries publiques existantes, soit la mise en œuvre d'une station de relèvement publique. Dans les deux cas, ce projet n'est économiquement pas viable et ne sera pas réalisé par le SDEA.</p> <p>Par conséquent, ces parcelles seront classées en zone d'assainissement non collectif (ANC).</p> <p>Cordialement,</p> <div style="text-align: right;"><p>Alain RAUSCHER Directeur du Territoire Alsace Centrale Tel : 07 48 73 54 18 4, rue d'Espagne – Parc d'activités des Nations 67230 Benfeld www.sdea.fr</p></div>   <p>La collectivité maintient cette proposition de création d'un sous-secteur de zone UB2a pour les deux parcelles afin de ne pas bloquer les projets en cours sur ces deux parcelles.</p>	<p>Ce projet n'est économiquement pas viable et ne sera pas réalisé par le SDEA, il faut se rendre à l'évidence.</p>

Point n° 35 : Ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière IIAU « Secteur de la route d'Epfig » à Itterswiller

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Le développement urbain sous forme d'extension linéaire le long de la RD335 et à proximité de terrains cultivés en AOC n'est pas souhaitable au-delà du panneau d'agglomération.</p> <p>Il porterait atteinte à la qualité paysagère de l'entrée Est du village, et serait incohérent avec l'orientation figurant au DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT du Piémont des Vosges, avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Cette orientation stipule que les documents d'urbanisme locaux doivent « Préserver la forme compacte de chaque village et veiller à limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, en prévoyant par exemple des coupures d'urbanisation et des fenêtres paysagères le long des axes ».</p> <p>Par conséquent, la collectivité abandonne les zones à urbanisation future IAU et réserve foncière IIAU, situées à l'entrée Est du village route d'Epfig, conformément aux avis formulés à plusieurs reprises par les services de l'État au cours de l'élaboration du PLUi et réitéré dans le cadre de cette modification. Elles seront reclassées en zone agricole inconstructible Aa.</p> <p>Concernant la réserve foncière IIAU, elle sera obsolète 6 ans à compter de la date d'approbation du PLUi (19.12.2019), à savoir fin 2025.</p>	<p>Ce projet est bloqué par la Loi Climat Résilience, Car l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme,</p>

Point n° 51 : Suppression des sous-secteurs Ac1 et Ac2 et création d'une seule zone agricole

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Afin de clarifier les activités équestres non agricoles, la collectivité complètera le règlement graphique et écrit, à la suite de la demande de la DDT et de la Chambre d'agriculture. Un secteur de zone spécifique Nq (STECAL) sera créé pour les constructions et installations équestres, y compris si nécessité d'une habitation.</p> <p>Des dispositions réglementaires vont préciser que ces activités doivent demeurer annexes à une activité agricole, limiter la superficie des habitations à 120 m² maximum et autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production" peuvent être autorisées.</p> <p>La régularisation des situations antérieures devra être effectuée au fur et à mesure et au moins ce secteur servira aux situations futures.</p>	<p>Ok pour l'info</p>

2 - Avis Favorables sous réserve :

Point n° 5 : Changement de zonage de la parcelle n°255 section 11, classée en zone agricole inconstructible Aa en zone agricole constructible Ac à Andlau.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La DDT précise que la parcelle est très partiellement concernée par les aléas du PPRI Ehn Andlau Scheer. Elle est également située en zone à dominante humide. Une étude de caractérisation du site, au moins sommaire devrait être menée.</p> <p>La MRaE n'a pas émis d'avis sur ce point de modification.</p> <p>La collectivité maintient ce changement de zonage conditionné à la réalisation d'une étude environnementale sur la parcelle, à la charge du porteur de projet.</p>	<p>Dont acte</p>

Point n° 7 : Secteur « rue du Bitzen / chemin du Bodenweg » :

Ouverture partielle de la zone IIAU en zone IAU et reclassement de la partie IAU en cours d'aménagement en UC2 à Barr.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>Aucun argument technique ni juridique ne permet de justifier la demande d'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU, même partielle (souhait d'une tranche 1 de 217 ares), alors que 5,5 ha, classés en zone à urbanisation future IAU, sont encore disponibles pour la commune de Barr.</p> <p>Les secteurs à urbanisation futures IAU doivent être urbanisés en priorité, notamment le secteur IAU Jean Herrmann (3,6 ha) dont le foncier est détenu majoritairement par la commune. Son fonctionnement urbain est beaucoup plus cohérent, que celui de la zone IIAU Bodenweg.</p> <p>La desserte et l'organisation viaire de la zone IAU Jean Herrmann permettent une meilleure connexion de la zone au centre de Barr, au tissu urbain existant avoisinant et à l'autoroute grâce à la proximité de la rue de Sélestat et du rond-point de sortie de la ville et par conséquent, de limiter l'impact du trafic sur la commune de Gertwiller. La proximité d'une zone d'équipements complète également cette zone future d'habitat pour répondre à d'éventuels besoins (écoles, ...) avec des déplacements doux privilégiés.</p> <p>D'autre part, l'aménagement de la tranche 1 au Sud du Bodenweg n'a pas intégré l'impact des flux de véhicules et leur report sur la commune de Gertwiller.</p> <p>Un phasage de l'urbanisation des zones IAU sera introduit dans les OAP à vocation d'habitat pour lisser l'apport de population nouvelle et ne pas surcharger les équipements (scolaires, sportifs,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU Zimmerberg ne pourra pas être aménagée avant 2027, - les autres zones IAU, encore non réalisées, pas avant 2030. <p>La collectivité abandonne le projet d'ouverture, même partielle, de la zone IIAU qui sera obsolète en décembre 2025 (6 ans après l'approbation du PLUi fin décembre 2019).</p>	<p>Ce projet est bloqué par la Loi Climat Résilience.</p> <p>L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme.</p>

Point n° 23 : Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole à Epfig.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La zone IIAU, située non loin de la gare, rue du Stade, n'est pas privilégiée du fait qu'elle se trouve en face des équipements sportifs, du futur périscolaire et surtout en face des salles polyvalente et multisports. Les nuisances sonores pratiquement chaque week-end seraient des sources de problèmes non négligeables au regard de la quiétude des futurs habitants de cette zone. La municipalité a ainsi choisi d'abandonner cette réserve foncière et de la rendre au milieu agricole.</p> <p>De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, sise rue Ste-Marguerite, a été retenue prioritairement et cela dès l'élaboration du PLU en 2016, devenu ensuite PLU intercommunal.</p> <p>Cette zone rue Ste-Marguerite est plus propice à l'aménagement d'un quartier d'habitat. Elle sera reliée au centre-ville par un cheminement piéton-cyclable dédié qui va être mis en place dès l'été 2024.</p> <p>En voiture, la zone est à 1 minute du centre-ville, en vélo il est à 3 minutes et à 5 minutes à pied.</p> <p>Elle est aussi le pendant urbanistique de la rue Ste-Marguerite et du lotissement Schaffrain.</p>	<p>Abandon de l'urbanisation de cette zone</p>

Par ailleurs, le projet s'intégrera harmonieusement dans le paysage du fait de la déclivité naturelle du terrain. Cette zone d'habitat fera l'objet d'une mixité de bâti : pavillons, maisons en bande, petits collectifs et sera irriguée par deux voiries de desserte de façon à garantir une circulation apaisée. L'objectif de densité sera respecté : une soixantaine de logements sur 2,4 ha. Validé par la DDT.	
---	--

Point n° 24 : Ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière IIAU destinée à de l'habitat à Epfig.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La commune est très attractive de par sa situation géographique, à mi-chemin entre Colmar et Strasbourg. Les demandes d'installations sont fréquentes et les démarches de recherche de terrains à bâtir ou de maisons à vendre sont très fréquentes : une à deux demandes par semaine.</p> <p>Les maisons mises en vente trouvent généralement preneur dans la semaine et pour une vente, il n'est pas rare d'enregistrer une quarantaine de candidats.</p> <p>De par son statut de bi-pôle avec Dambach-la-Ville, la commune d'Epfig, dotée d'un maillage dense et complet de commerces et services, figure dans le haut de l'armature urbaine du territoire du Pays de Barr, comme Barr, Dambach-la-Ville et Andlau. La commune d'Epfig est donc amenée à assurer un développement plus intense du territoire que les villages.</p> <p>Ces quatre communes structurent à elles seules l'offre commerciale, de services, artisanat, industrie et associative du secteur et participent à son dynamisme.</p> <p>L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant (dents creuses, fonds de jardins qui sont des terrains privés difficilement mobilisables à court terme), constitue un potentiel brut de densification d'environ 15,10 ha (cf. délibération du) qui ne permet pas à la commune d'aménager un projet d'ensemble. La commune n'a aucune maîtrise foncière sur ces terrains.</p> <p>D'où le projet structurant de réaliser un quartier d'habitat rue de Champs, d'une surface de 2,4 ha et dont l'objectif de densification épouse parfaitement celui du PETR : 60 logements au total.</p> <p>Pour mémoire l'OAP habitat prévoit 25 logt /ha.</p> <p>Après un échange avec la DTT et au regard des justifications apportées par la collectivité, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat. La collectivité maintient son projet.</p>	<p>En principe, ce projet est bloqué par la Loi Climat Résilience, avec l'objectif ZAN, l'interdit.</p> <p>Pour la circonstance, la DDT valide l'ouverture de la réserve foncière IIAU en zone à urbanisation future IAU pour de l'habitat.</p> <p>En contrepartie la commune d'Epfig abandonne l'urbanisation de la zone IAU, point 23, située de l'autre côté de la gare d'une surface équivalente.</p> <p>Cet échange de destination de ces 2 zones est cohérent.</p> <p>(résumé ci-dessous)</p>

Aperçu simplifié des accords avec la DDT pour lever les avis favorables avec réserve formulés par les PPA.

Lors des négociations, la commune d'Epfig a souhaité Urbaniser le secteur IIAU coté Est du village et abandonner l'urbanisation ouverte du secteur IAU de l'autre coté de la gare.

Le consensus ci-dessous, avec une surface à urbaniser inférieure à l'initiale a été trouvé et validé par la DDT

	Surface IIAU	Surface IIAU	Surface Zone Aa
Avant modification	2,51 ha	2,40 ha	-
Après modification		2.40 ha	2,51 ha

Point n° 34 : Déclassement d'une réserve foncière IIAU en zone agricole à Itterswiller.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance au commissaire enquêteur
<p>La DDT estime que le reclassement de la réserve foncière IIAU le long de la RD 35 est une erreur d'appréciation et elle suggère que la réserve foncière IIAU soit reclassée en zone urbaine UB2 mais pas en zone agricole inconstructible Aa.</p> <p>Le reclassement de la réserve foncière IIAU en zone urbaine UB2 n'est pas possible au motif que les parcelles concernées ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT du Piémont des Vosges avec lequel le PLUi doit être compatible.</p> <p>Le point fait le 25/06 => ok de laisser le secteur en IIAU et en décembre 2025 le secteur sera obsolète.</p> <p>La réserve foncière IIAU ne sera pas reclassée en zone agricole inconstructible Aa mais restera en zone IIAU.</p> <p>Après un échange avec la DDT, la collectivité abandonne le projet de reclassement de la réserve foncière IIAU en zone agricole inconstructible Aa. Elle demeurera en zone IIAU et sera obsolète en décembre 2025 (6 ans après l'approbation du PLUi fin décembre 2019).</p>	<p>Abandon de l'urbanisation de cette zone</p>

Point n° 44 : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac à Reichsfeld.

Réponse du maître d'ouvrage	Porté à connaissance et commentaire du commissaire enquêteur
<p>La collectivité souhaite maintenir ce point de modification en l'état.</p> <p>Le reclassement partiel de la zone Ah en zone agricole constructible Ac pour les besoins de l'agriculture, sert au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire, conformément aux orientations du PADD.</p> <p>Seule une précision sera apportée sur ce point à la note de présentation de la modification n°1 du PLUi dans le sens où aucun changement de destination ne sera fait, la vocation agricole reste inchangée. On reste en zone agricole et cette modification n'a pas vocation à réduire une zone agricole.</p>	<p>La collectivité se doit, autant que faire se peut, de soutenir et de faciliter le développement des activités des acteurs économiques du territoire.</p>

Département du Bas – Rhin

Rapport d'enquête publique unique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la

Communauté de Communes du PAYS de BARR.

Du 24 mai au 26 juin 2024



TOME 3 :

Conclusions et Avis motivé

Alfred MAEHLING
Commissaire enquêteur

Conclusions et Avis motivé

Référence :

Arrêté : Arrêté intercommunal de Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Territoire du Pays de BARR n°A06-2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du PAYS de BARR en date du 23 avril 2024.

Objet de l'enquête :

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi.

Elle sert en particulier pour :

- Mieux encadrer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface de zones à urbaniser (zone IIAU) ;
- Permettre des ouvertures à urbanisation dans des zones urbaines pas assez densifiées.

Les principaux objectifs de la modification n°1 sont :

- La rectification d'erreurs matérielles
- Des ajustements et des évolutions sur certaines OAP
- Des ouvertures à l'urbanisation ciblées et justifiées de réserves foncières, afin de permettre la réalisation de projets nouveaux d'habitat, (EPFIG) et d'équipements collectifs (EPFIG,ZELLWILLER) .
- Des ajustements, des précisions et des évolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLUi
- La restitution totale ou partielle de quelques réserves foncières en secteur agricole ou naturel (Epfig, Itterswiller , Saint-Pierre, Zellwiller)

Commissaire enquêteur :

Monsieur Alfred MAECHLING

Par décision n° E24 000 016/67 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 février 2024.

Durée de l'enquête : du mercredi 24 mai à 9 h au vendredi 26 juin à 12 h.

Principal objectif du projet de modification

Cette modification n°1 comporte 63 points, pour faire évoluer le PLUi pour répondre aux besoins de développement du territoire, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux avec quelques sujets qui touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence aux dispositions du SCoT du Piémont des Vosges, révisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Période de consultation du Public

L'Enquête Publique a duré 34 jours consécutifs, du 24 mai à 9h au 26 juin à 12h, aux jours et aux heures habituels d'ouverture des bureaux des mairies désignées comme lieux d'enquête.

Le dossier complet de l'enquête était à la disposition du public aux heures et aux jours habituels d'ouverture dans chacune des mairies et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr. Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de l'enquête publique unique, à l'adresse suivante : <http://plui.paysdebarr.fr> du 24 mai au 26 juin 2024.

Bilan de la concertation du public

128 contributions

81 contributeurs se sont rendus sur les lieux d'enquête

24 observations consignées dans les registres ont été inscrites dans le mémoire en en réponse

Pas d'observations dans les registres concernant les 6 municipalités de : Bourgheim, Gertwiller , Goxwiller, Itterswiller et Mittelbergheim et Stotzheim.

Le PV de synthèse et mémoire en réponse :

Dans ses réponses au mémoire la Communauté des Communes du Pays de BARR a apporté une solution à la plupart des observations et des demandes, comme à :

ANDLAU : autorisation de développement d'un projet touristique

BARR : préservation d'espaces verts et d'un magnifique verger au Hinterer-Freiberg

EFIG : ouverture d'une zone IAU

REICHSFELD : autorisation de développement d'un projet viticole

- sauf si elles n'étaient pas économiquement viables ou en contraction avec la Loi Climat Résilience et son objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui interdit toute nouvelle ouverture de zone à urbaniser.

La Communauté des Communes a ainsi acté l'abandon de 5 zones IIAU, soit 12,38 hectares à :

BARR 8,30 ha

EFIG 2.51 ha

ITTERSWILLER 0.35 ha

SAINT-PIERRE 0.78 ha

ZELLWILLER 0.44 ha

Conclusion et AVIS motivé :

L'arrêté municipal de cette enquête publique, qui s'est déroulée du 24 mai au 26 juin 2024, est conforme aux textes réglementaires

Vu que la publicité de l'enquête a été faite réglementairement dans la presse et par affichage dans tous les panneaux municipaux des 20 mairies et au siège de la Communauté des Communes du Pays de BARR

Vu les dispositions prises pour l'information du public,

Vu que le dossier mis à l'enquête est conforme aux textes réglementaires,

Vu que le public a eu libre accès au dossier pendant la période de l'enquête et qu'il a disposé de toute liberté pour exprimer des observations et des remarques,

Considérant

- que j'ai tenu 17 permanences selon le calendrier de l'arrêté intercommunal de M. le président de la Communauté des Communes du Pays de BARR.
- que 63 points de modifications ont été soumis à enquête publique
- que tout mode d'expression confondue,
 - 128 contributeurs sont intervenus lors de cette enquête,
 - 24 observations ou propositions ont été inscrites au mémoire en réponse
 - 17 demandes d'ouvertures à l'urbanisme de parcelles privées, sur 9 communes, non recevables, ont été déposées dans les registres d'enquête, car non inscrites dans la présente modification et interdites par l'objectif ZAN de la Loi Climat Résilience.

En tenant compte :

- que hormis 17 demandes d'urbanisme de parcelles privées non recevables dans la présente modification.
 - que le maître d'ouvrage a apporté au mémoire en réponse du PV de Synthèse, pour chacune des observations inscrites, **soit une réponse adaptée aux besoins exprimés, soit des éléments de clarification**, sauf à Dambach, où un collectif de riverains conteste suppression de l'emplacement réservé de DAM 07, au motif que la commune abandonne ce projet car son coût est trop élevé.
 - que pendant toutes les étapes du projet, le maître d'ouvrage a maintenu une concertation constructive avec le commissaire enquêteur ou seul l'intérêt général a motivé son action,
 - que le projet a été lesté de : 5 points avec avis défavorables et de 6 points avec avis favorable sous réserve par les PPA,
 - que le maître d'ouvrage, en concertation avec la DDT a levé les avis défavorables des PPA, sauf celui du point n° 33 estimé économiquement non viable par le SDEA.
 - que les avis sous réserve formulés par les PPA ont été dans la mesure du possible repris par le maître d'ouvrage ainsi que des recommandations dont celles de la MRAe.
- A l'heure actuelle, des négociations sont encore en cours avec les organismes, afin de faire évoluer un maximum de recommandations.

Après avoir examiné et pesé les critères relatifs à ce projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté des Communes du PLUi Pays de BARR ;

Je souligne :

- que toutes les observations du public soumises au maitre d'ouvrage aient toutes suscité de sa part un examen spécifique et qu'il y a apporté, dans la mesure du possible, des réponses adaptées ou des clarifications.

Dans les faits les réponses apportées par le maitre d'ouvrage:

- feront évoluer le PLUi pour répondre aux besoins de développement du territoire, avec l'objectif principal d'adapter le PLUi aux projets locaux avec quelques sujets qui touchent des règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges ;

- auront permis de toiletter considérablement des anciens et récents avis défavorables du PLUi et réserves émises par les PPA ainsi que les autres recommandations dont celles de la MRAe ;

- n'auront pas d'impact négatif sur l'environnement, mais plutôt une incidence positive avec la préservation d'un magnifique espace vert au Hinterer-Freiberg et de 8,3 hectares de terres agricoles au secteur du Bodenweg à BARR et 4 autres zones sur le territoire, soit 12,38 hectares ;

En résumé, cette modification du PLUi, adaptera le document d'urbanisme aux besoins actuels du territoire, réduira notablement les points bloquants du règlement écrit du PLUi, et assouplira considérablement l'instruction des permis de construire.

C'est pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, qu'en tant que commissaire enquêteur, j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi de la Communauté des Communes du Pays de BARR

Avec une recommandation au maitre d'ouvrage :

- adresser aux 17 demandeurs d'ouverture à l'urbanisation de parcelles privées, un courrier de clarification.

Fait le 29 juillet 2024

Le commissaire Enquêteur

Alfred MAECHLING



Département du Bas – Rhin

Rapport d'enquête publique

Relative à la modification n°1 de droit commun du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la

Communauté de Communes du PAYS de BARR.

Du 24 mai au 26 juin 2024



TOME 4 :

Annexes

Pièces jointes – liste des observations

Livre des Observations

Alfred MAEHLING
Commissaire enquêteur

Récapitulatif des 17 demandes, non recevables / hors sujet.

BARR

- 1 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 13 et n°450 de M. François et Mme Fabienne MULLER habitant à GERTWILLER.
- 2 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 179, de M. Thierry Jung

BERNARDVILLE

- 3 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle de 5,75 ares à proximité de Bernardvillé à prendre

BLIENSCHWILLER

- 4 Demande de création d'une zone d'activité en zone AOC permettant la règle INAO de M. Jérôme MEYER vigneron installé dans la commune et à l'étroit.

DAMBACH-LA-VILLE

- 5 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en section 34 et n°35 pour construction d'une cave avec logement de fonction de M. M. CARL Sébastien CARL
- 6 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles en section xx et n° 62, 63, 64, et 65 au lieu dit « Serr » des petits enfants de Mme Arnold pour hangars agricoles / vinicoles et garage activités mécanique auto.

EICHHOFFEN

- 7 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle section AM n° 234 / 40 par M. André SCHLOSSER
- 8 Demande de classement en zone UB2 de la parcelle, cadastrée section AM n° 839 sise 4 rue des Verges en zone UB2 par M. Raphael NORGARD.

EPFIG

- 9 Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles n° : 197, 168, 169, 170, 171 en section 28 par - Martine BOSSERT- WINCKEL : *cf note jointe*.
- 10 Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle par Mme Fabienne KAUFFMANN
- 11 Demande d'ouverture à l'urbanisation ac d'une parcelle par M. Frank METZ, vigneron
- 12 Demande une modification du règlement de classification équivalente aux parcelles adjacentes de notre terrain, en section 42, parcelles n° 10,11, 12 par M. Vincent GRUNEISEN
- 13 Revendique un changement de Zonage Aa vers UB2 sur leur fond de propriété sise au n° 17 rue de la Frohholz à Epfig, jusqu'au niveau de la limite de l'emprise du hangar viticole adjacent, par M. et Mme David et Isabelle Wittek.
- 14 M. Eric Mattern, revendique une mise à jour de la limite arrière du zonage à 40 mètres depuis la rue des Jardins, identique à la limite fixée dans le POS de 1993, sur son terrain en section 14 n° 369 et 370 ainsi que pour les terrains des entre la parcelle 123 à 221 :

HEILIGENSTEIN

- 15 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 07, sous n° 282, St Simonsbrunnen de Mme Eliane UMDENBAUM.

NOTHALTEN

Suite refus de permis de construire à M. Arnaud KOBLOTH

- 16 Demande de modification du PLUi lors de la prochaine révision.

Suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui préconise : « un des accès (entrée principale ou entrée de garage devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux »

ZELLWILLER

- 17 Demande d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle en section 12, sous n° 256, par Mme Michelle ITZEL.

Ma réponse à ces 17 demandeurs :

J'ai expliqué à chaque requérant que :

- Ce changement de zonage n'est pas inscrit dans la liste des points à modifier et la présente procédure de modification de droit commun ne l'autorise pas.

- La loi Climat Résilience avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (**ZAN**) interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisme. *Loi adoptée le 20 juillet 2021.*

De fait les demandes ne sont pas recevables

Néanmoins, je me suis engagé envers les demandeurs, que leurs contributions seront transmises à M. le président de Communauté des Communes du Pays de Barr et aux maires des communes concernées avec la recommandation de clarifier cette situation inédite par une réponse écrite franche à chaque requérant.

Observation n° 1

- Pourquoi 1 seul place de stationnement par logement comptant 2 véhicules? \Rightarrow conséquence de goulots et engorgement sur la voie publique
- \rightarrow Nuisances sonores mises en avant pourtant on réduit à 1 m (spas) la construction de piscines depuis la limite séparative -
Piscines & spas créent des nuisances sonores aux voisins proches et habitations environnantes - Pourquoi réduire la distance?
- \rightarrow Hauteur limitée des constructions qu'en est-il de la hauteur de la végétation qui peut sous de forts tempêtes tomber sur le voisinage ou entraver la liberté visuelle de chacun ?

Observation n° 2

Jean-Charles Riber | Architecte Associé
T: 09 60 36 98 47 | P: 06 89 85 38 98
info@ajeance.fr

Début du message réexpédié :

De: Ajeance// Emmanuel Rollin <info@ajeance.fr>
Objet: Rép. : Plan de zonage n°38
Date: 8 novembre 2022 à 14:59:15 UTC+1
À: Florence Meyer <mairie@dambach-la-ville.fr>

Bonjour Mme Meyer,

Merci beaucoup pour votre retour. C'est très clair pour nous.

J'ai une autre question au sujet de l'article 10UB 2. Toitures du règlement du PLUi.

Dans le secteur zone UB2, il est écrit :

les toitures plates sont autorisées uniquement pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.

Est-ce que ce point peut concerner également les annexes (type carport, garage ou autre...)?

D'avance merci pour votre retour.

Cordialement,



Emmanuel Rollin | Architecte
T: 09 60 36 98 47
info@ajeance.fr

Le 04/11/2022 à 11:34, Florence Meyer a écrit :

Bonjour,

- Je fais suite à votre questionnement sur la constructibilité ou non des terrains sis section n° 189 et 193 section 12, situées en zone Ub2, mais également en aire AOC inconstructible du SCOT, selon les documents graphiques de notre PLU-I.

Je me permets de relayer l'analyse menée par le bureau d'études de l'ADEUS chargée de la réalisation des documents du PLU-I.

1. Partie de Dieffenthal en zone UB2 au Sud du ban communal de Dambach-la-Ville

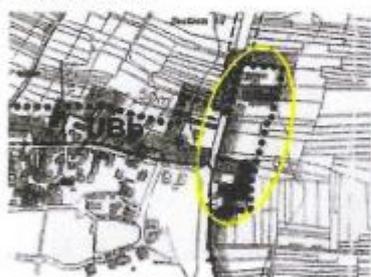
Parcelles n°189 et 193 - section 12

Le périmètre AOC inconstructible du SCoT approuvé en 2007 et en vigueur au moment de l'approbation du PLUi du Pays de Barr le 17.12.2019, a été ajusté à la marge dans le cadre de la révision du SCoT du Piémont des Vosges approuvée le 17.02.2022, bien après l'approbation du PLUi (17.12.2019).

La partie du périmètre AOC inconstructible du SCoT qui empiétait sur la partie Est de la zone urbaine UB2, a été ajustée afin de se caler sur la limite de la zone UB2, n'impactant plus cette dernière.

Le PLUi du Pays de Barr doit être compatible avec le SCoT, par conséquent, la substitution du périmètre AOC inconstructible du SCoT ajusté sera intégrée à la modification n°1 du PLUi du Pays de Barr.

POS communal



Extraits du SCoT révisé et approuvé le 17.02.2022

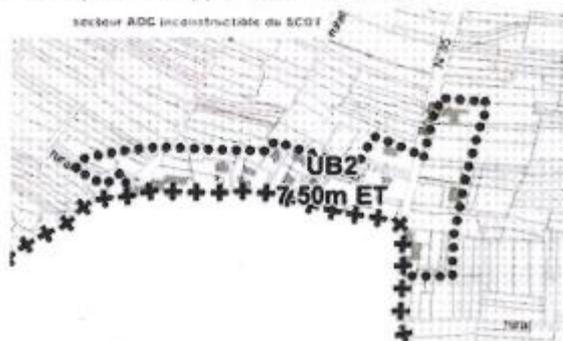
Zone AOC inconstructible



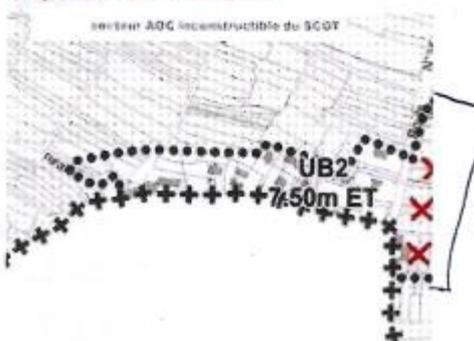
Enveloppe urbaine



PLUi Pays de Barr approuvé le 17.12.2019



Proposition de modification



Extraits des annexes cartographiques du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT

Les parcelles n°189 et 193 (cf. illustration ci-dessous) sont à cheval sur deux zonages.

- La **partie Ouest des deux parcelles**, située dans l'enveloppe urbaine du SCoT révisé, non impactée par le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé, et classée au PLUi en zone urbaine UB2 est **constructible** ;
- La **partie Est des deux parcelles**, située dans le périmètre AOC inconstructible du SCoT révisé et

3

classée en zone agricole inconstructible (Aa) au PLUi, est **inconstructible**.

Parcelles n°189 et 193



Avis suite au projet de modification n1 du PLUi



anthony.pimbert@gmail.com <anthony.pimbert@gmail.com>

19/06/2024 15:12

À : PLUi

Bonjour,

Mon avis concerne principalement l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de l'aménagement du quartier du Bodenreben.

Comme le souligne l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, le besoin en logement que présente le PLUi semble surestimé. Le nombre de terrains encore non vendus dans la tranche 1 ainsi que les 2 projets d'immeubles à l'arrêt (1 dans la tranche 1 et 1 autre route de selestat) semblent confirmer cette surestimation du besoin en logements.

De plus, la destruction de vergers et de vignes qui longent les logements rue du Général Vandenberg nuit évidemment au bon vivre des habitants et à la biodiversité. Une « bande verte » était prévu dans l'ancien PLUi mais plus rien n'est envisagé à ce jour.

Cordialement
Anthony Pimbert

Obs n°2 - point 7 : L'EARL KAMM Hervé, locataire et M et Mme Richard KAMM, souhaitent que ce projet se réalise malgré l'avis favorable de la DDT car diverses raisons liées à la réalisation du lotissement en cours compliquent l'exploitation de nos vignes :

- Chemin d'accès très endommagé et circulation accrue et dangereuse
- Réclamation du voisinage, relations dégradées, bruit du tracteur, traitement des vignes

Cf, registre d'Epfig

KAMM Richard et Marie-Chantal
76 rue du Maréchal Foch
67650 Dambach-la-Ville
06.30.53.14.51
richard.kamm@orange.fr

Dambach-la-Ville, le 23 juin 2024

Objet : Demande de reconsidération de l'avis défavorable de la DDT concernant le projet de rendre constructible nos terrains.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis KAMM Richard, propriétaire de vignes situées sur les terrains objet de votre enquête. Je me permets par la présente de vous exposer les raisons importantes pour lesquelles nous souhaitons vivement que ce projet puisse se poursuivre malgré l'avis défavorable émis par la DDT.

Nos vignes se trouvent actuellement enclavées entre deux zones constructibles, à savoir une zone déjà construite et un lotissement en cours de développement. Cette situation entraîne plusieurs désagréments notables pour nous et notre exploitation agricole.

Nous faisons face à des réclamations fréquentes de la part du voisinage en raison des traitements nécessaires à la vigne et du bruit occasionné par le passage du tracteur. Ces plaintes nuisent à notre travail et compromettent nos relations de voisinage.

Le chemin d'accès à nos vignes a été sérieusement endommagé par le passage régulier des camions et véhicules lourds se rendant sur les chantiers avoisinants. Cette dégradation rend le chemin de plus en plus impraticable, ce qui complique considérablement nos déplacements. Il y a un réel risque d'accident sur la route adjacente à nos vignes en raison de la vitesse excessive des véhicules circulant à proximité. Cette situation constitue une menace pour la sécurité de nos tracteurs ainsi que pour tous ceux qui empruntent cette voie.

De plus, nous avons constaté que les habitants des maisons adjacentes utilisent un portillon de sortie qui mène directement à notre terrain, malgré son caractère privé. Cela engendre également des situations potentiellement dangereuses, notamment avec les enfants qui pourraient se retrouver sur notre terrain ou lorsque les habitants promènent leurs animaux.

Enfin, nous souhaitons également attirer votre attention sur un autre aspect : nous avons un terrain en zone UC dont l'unique accès se fait à travers nos vignes, qui ne sont pas situées sur une zone constructible.

En conclusion, Monsieur le commissaire enquêteur, nous vous prions de bien vouloir prendre en considération ces éléments dans l'évaluation du projet. La poursuite de ce projet de construction sur notre terrain nous semble non seulement justifiée mais également nécessaire pour garantir la sécurité de tous.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer l'expression de mes sincères salutations.

Observation point 7-2

Barr, le 24 juin 2024

Contribution de l'association « Nature et Vie » dans le cadre de l'Enquête Publique pour la modification du PLUi du Pays de Barr

I. Remarques concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU à BARR (rue du Bitzen, chemin du Bodenweg) et le reclassement d'une zone 1AU en UC2

1. Sur la consommation foncière

Nous nous étonnons de l'importance de la consommation foncière prévue dans le cadre de la modification du PLUi (193 logements à Barr + 63 à Epfig) alors que la tendance est à la réduction de l'artificialisation.

A Barr la surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 est de 5,5 ha, qui s'ajoute à la zone reclassée en zone UC2 de 2,5 ha qui est déjà en cours d'aménagement. Mais aucune étude récente n'a été fournie concernant les besoins en logements sur le territoire au regard des hypothèses d'évolution démographique.

Il serait souhaitable de remettre prioritairement sur le marché les logements vacants pour limiter la consommation foncière. L'Ae rappelle ainsi que « le nombre de logements vacants est toujours élevé sur le territoire de la CCPB et a augmenté en nombre et en pourcentage depuis 2009 (9,1 % en 2009 ; 9,2 % en 2020²⁴) (même si on a pu constater une amélioration depuis le pic de 2014). »

Cette nouvelle ouverture à urbanisation d'une zone AU2 nous paraît ainsi non justifiée.

2. Sur la nécessité de préserver des continuités écologiques

Dans la modification de l'OAP il est précisé "qu'une continuité verte sera aménagée afin de mettre en relation les boisements Nord et Sud situés dans la phase n°1 de la zone IAU").

Par ailleurs une continuité **est-ouest est** bien matérialisée sur la carte, mais sans être reprise dans le projet, qui prévoit uniquement « des fonds de parcelles végétalisés ». Pourtant toute la zone déjà urbanisée à l'est de la voie de chemin de fer est caractérisée par une fragmentation importante des continuités écologiques

Il nous paraît donc essentiel de préserver, entre la zone reclassée UC2 et l'actuelle zone 2AU, un véritable corridor écologique **est-ouest** non imperméabilisé, non clôturé et d'une largeur suffisante, comportant diverses strates et diverses densités de végétation. Un tel espace aura aussi une fonction de « poumon vert » dans ce secteur, au profit des habitants

Observation point 7-3

Question OAP Barr - Secteur rue du Bitzen / Chemin du Bodenweg



Maxime Sattler <sattler.maxime@gmail.com>

24/06/2024 08:00

À : PLUi

Bonjour,

Dans le cadre de la consultation publique sur la future modification du PLUI, j'ai une question concernant l'OAP Barr - Secteur rue du Bitzen / Chemin du Bodenweg.

Le projet d'aménagement du PLUI actuellement validé a été assez largement modifié et la notion de fonds de parcelle à végétaliser a été supprimée. Pouvez-vous me dire s'il est prévu de conserver le verger actuellement situé sur la parcelle 12 0154 dans le futur aménagement ?

Cette zone ne semble pas faire partie du repérage des "boisements, vergers à conserver".

Cordialement,
Maxime Sattler

Observation point : 8

8 - Secteur IAU « Hinterer - Freiberg » : Ajustement de l'OAP

Obs. n° point 8 : Contestation de l'ajustement de l'OAP par une délégation du collectif de propriétaires riverains des jardins de l'ancienne 2^{ème} phase de ce projet

Analyse du commissaire enquêteur

Dans le volet environnemental, je ne peux pas imaginer la destruction de ce super verger très bien entretenu de l'ordre de 20 ares, avec de magnifiques arbres hautes tiges sur la partie « est » sur le coté « est ».

Ci-dessous de nouvelles directives européennes pour la préservation des zones vertes dans les agglomérations

Texte récent :

Le Conseil Européen vient d'adopter le 17 juin 2024 au titre de nouvelles obligations d'ici 2030 et 2050 comme le ZAN, qui s'imposent sans transposition donc sans possibilité d'adaptation par les différents pays de l'UE.

Objet: Restauration de la nature - Consilium - En sus du ZAN

Règlement sur la restauration de la nature: le Conseil donne son feu vert définitif – Consilium. En sus du ZAN et dans la même période de contrainte.

Avec l'obligation de garder les zones vertes dans les agglomérations et villages cela veut dire plus de possibilités dans certains cas de combler par une urbanisation / construction de certaines dents creuses !

<https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/nature-restoration/>

8 - Secteur IAU « Hinterer - Freiberg » : Ajustement de l'OAP



Jean-Marie SONNENMOSER & Marika STEINMANN - AARPI

Avocats au Barreau de STRASBOURG

3 rue Sainte-Marie-aux-Mines 67300 SCHILTIGHEIM - RF : 03.92.01.34.93 - IS4 292

jm.sonnenmoser@outlook.fr - steinmann.avocat@live.fr

Barr, le 23 juin 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de Communes du Pays de Barr
57 Rue de la Kirneck
67140 BARR

OBJET : Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous vous prions de trouver, ci-dessous, nos observations au sujet de la modification n° 1 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr, portant sur l'OAP n° 8 Commune de Barr- Secteur IAU « Hinterer Freiberg ».

1.

Le secteur « Hinterer Freiberg » fait actuellement l'objet de l'OAP n°5 BARR – Secteur du « HINTERER FREIBERG » du PLUI, pages 43 à 45.

Cette OAP comporte 8 paragraphes :

- 1. Situation du secteur
- 2. Destination du secteur
- 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation
- 4. Intégration environnementale et paysagère
- 5. Desserte et organisation viaire
- 6. Programmation et formes urbaines
- 7. Schéma de principes d'aménagement
- 8. Phasage.

L'«ajustement» de cette OAP proposé par la modification du PLUI n'indique pas clairement quels sont les paragraphes ci-dessus qui sont modifiés et quels sont ceux qui sont conservés.

La nouvelle OAP n° 8 fait l'objet des pages 42 et 43 du PLUI modifié.

Après avoir indiqué, page 42, qu'il convient de modifier la desserte automobile de la zone IAU, les auteurs de la modification exposent, page 43, que cela se traduira dans le PLUI par l'ajustement de l'OAP n° 5 Barr – secteur du Hinterer Freiberg, p.43 à 45, en supprimant le principe d'aménagement et le schéma de principes d'aménagement « liés phasage ».

On pourrait croire que seul le paragraphe 7 « Schéma de principes d'aménagement est modifié.

Toutefois, il est également précisé, page 43, en haut de la page, que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé, ce qui devrait se traduire par la suppression de l'actuel paragraphe 8 relatif au phasage.

Mais, cela n'est pas précisé.

La modification de la desserte automobile de la zone a forcément une incidence sur l'actuel paragraphe 5 de l'OAP, relatif à la desserte et organisation viaire de la zone.

La modification de ce paragraphe ne paraît pas envisagée.

Sa rédaction demeure-t-elle inchangée ou disparaît-elle ?

Qu'en est-il des autres paragraphes, notamment des paragraphes 3 « Seuil d'ouverture à l'urbanisation, et 4 « Intégration environnementale et paysagère de l'OAP ?

On ne trouve pas de réponse à ces questions.

2.

Nous demandons que les paragraphes 3 et 4 de l'actuel OAP soient réaffirmés et maintenus.

Le paragraphe 3 relatif à l'ouverture à l'urbanisation prévoit que l'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

Avec la suppression du phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches, il nous paraît essentiel que ce paragraphe soit conservé.

Il vise, en effet, à garantir une urbanisation harmonieuse de l'ensemble de la zone dans le respect de l'intégration environnementale et paysagère.

Pour cette raison, il nous paraît essentiel, également, de maintenir l'actuel paragraphe 4 concernant l'intégration environnementale et paysagère des futures constructions.

La zone IAU constitue, en grande partie, une zone naturelle avec des vergers, jardins, prés.

Un ruisseau la traverse.

Elle sert notamment de refuge à une population de biches avec leurs faons et à d'autres animaux.

Elle constitue un « poumon vert » au cœur d'une zone urbaine.

En raison des avantages découlant de la présence d'espaces naturels au sein de zones urbaines, cette zone devrait être préservée.

Il est important que l'urbanisation de cet espace n'entraîne pas sa destruction.

A cette fin, il est impératif que la préservation des boisements et bosquets existants soit imposée aux constructeurs, si les auteurs du PLUI décident néanmoins d'y autoriser la construction d'habitations.

En outre, il est fondamental d'affirmer que les dispositions de l'actuel paragraphe 4 de l'OAP prévoyant que les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant et que leur gabarit et hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site soient maintenues.

Pour éviter que la comparaison ne se fasse avec les immeubles d'habitation collective édifiés récemment à la périphérie de la zone il est indispensable de préciser qu'il conviendra de prendre pour référence le gabarit et la hauteur de la majorité des constructions du secteur, qui sont des maisons individuelles.

3.

La modification du PLUI prévoit que la desserte automobile de la zone se fera par l'Ouest par l'aménagement d'une voirie se connectant à la rue Klipfel.

Une placette de retournement au bout de la voirie à créer sera aménagée en phase 2 du projet.

En premier lieu, on ne comprend pas comment cette placette de retournement peut être aménagée en phase 2 du projet, alors qu'il est indiqué que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé.

En second lieu, selon les schémas du dossier de modification du PLUI, la rue Klipfel serait prolongée en passant sur des parcelles, notamment la parcelle 467, qui ne sont pas situées dans la zone.

Il n'est pas acceptable que des propriétés privées situées en dehors de la zone soient amputées afin de réaliser la desserte de cette zone.

La zone a une superficie de 0,43 ha, ce qui est suffisant pour y édifier des maisons et à y aménager une desserte automobile.

4.

Enfin, le PUI comporte une OAP « HABITAT ».

Selon cette OAP chaque secteur de projet urbain à dominante d'habitat doit tendre vers une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le pôle de BARR.

De plus, dans les zones d'extension 40% des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé.

La parcelle 458 qui est contiguë à la parcelle 159 constitue, avec celle-ci, une zone d'extension.

La SIBAR y a édifié, récemment, des immeubles d'habitation collective dont les appartements sont occupés depuis 2023.

Avec la construction de ces logements, le pourcentage de 40% d'habitat groupé est atteint.

Il est essentiel d'arrêter le processus de bétonisation de ce secteur.

La parcelle n° 156 est entourée au Nord par un immeuble collectif de 24 appartements, édifié, depuis 2018, sur la parcelle 172

A l'Ouest, sur la parcelle 458, la SIBAR a fait construire des immeubles d'habitation collective.

Ces constructions ont privé les propriétaires de la maison sise sur la parcelle 156 de la vue dont ils jouissaient sur le château d'Andlau.

Le seul point de luminosité qui demeure est au SUD du côté de la parcelle 159.

La construction d'immeubles de 9 à 12 m de hauteur ou davantage aurait pour effet de priver la maison sise sur la parcelle 156 de toute vue et lumière.

En outre, les eaux de ruissellement des coteaux situés au sud ne pourront plus s'infiltrer dans la parcelle 159 et les terrains avoisinants, ce qui provoquerait une importante humidité sur la parcelle 156.

En raison de la densité de population présente dans ce secteur, suite à sa bétonisation récente, il conviendrait de conserver la zone en son état d'espace naturel faisant fonction de poumon vert.

A tout le moins, la zone ne devrait être destinée qu'à la construction de maisons individuelles entourées de jardins.

Nous vous remercions d'annexer nos observations à votre rapport.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

BARZ le 23.06.2024

Pizzato Catherine



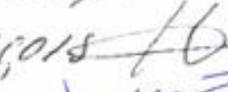
Pizzato Remy



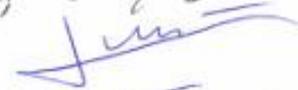
Vogelhoeck Yacouk



Hamel Jean Francois



SCHULTZ Virginie



SCHULTZ Philippa



Kleinknecht Charline



Kleinknecht Jean Julien



Kleinknecht Catherine



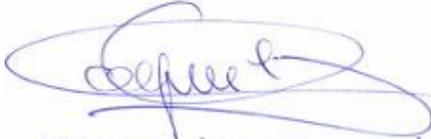
KLEINKNECHT Anne-Henri



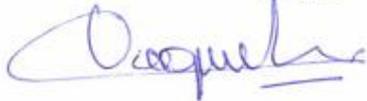
Deuxième volet de signataires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

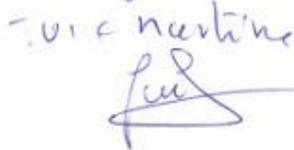
CARQUELIN Françoise



CARQUELIN Jean-Yves



JUVIF Rémi



DABEL Daniel



DABEL Sylviane



HUBACH Simone



HUBACH André



WERLI Stéphanie



Patrick REGNAULT



Cathy Regnault



8 - Secteur IAU « Hinterer - Freiberg » : Ajustement de l'OAP

MLA CONSEIL
Société d'Avocats

MARC LOCHERT
Avocat Conseil Juridique

CAROLINE COHADE
Maître Droit des Affaires
Lauréate de la Faculté de Droit

CARINE ANSTETT
D.E.S.S., Droit des Affaires
D.J.C.E.

AVOCATS ASSOCIES AU
BARREAU DE STRASBOURG

En collaboration avec :

NICOLAS MILINKIEWICZ
M2 Droit de l'Economie Numérique
M2 Droit Bancaire et Financier

AVOCAT AU
BARREAU DE MONTBELIARD

**Monsieur le Commissaire
Enquêteur
Communauté de Communes du
Pays de Barr
57 Rue de la Kirneck
67142 BARR CEDEX**

**OBJET : Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUI de la
communauté de communes du Pays de Barr**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je soussigné Me Marc LOCHERT,
Agissant en qualité de gérant de la société MLA CONSEIL – Société d'Avocats, société
d'avocats inscrite au Barreau de STRASBOURG, S.E.L.A.R.L. au capital de 20.000 €
ayant son siège 26 Chemin du Doernelbruck 67000 STRASBOURG et dont le numéro
d'identification unique est le 480 133 511 RCS STRASBOURG,
Locataire de locaux professionnels sis 2C Rue Freiberg 67140 BARR,

Vous prie de trouver, ci-dessous, mes observations au sujet de la modification n°1 du
PLUI de la communauté de communes du Pays de Barr, portant sur l'OAP n°8
Commune de Barr- Secteur IAU « Hinterer Freiberg ».

A.

Le secteur « Hinterer Freiberg » fait actuellement l'objet de l'OAP n°5 BARR – Secteur du « HINTERER FREIBERG » du PLUI, pages 43 à 45.

Cette OAP comporte 8 paragraphes :

- 1. Situation du secteur
- 2. Destination du secteur
- 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation
- 4. Intégration environnementale et paysagère
- 5. Desserte et organisation viaire
- 6. Programmation et formes urbaines
- 7. Schéma de principes d'aménagement
- 8. Phasage.

L'« ajustement » de cette OAP proposé par la modification du PLUI n'indique pas clairement quels sont les paragraphes ci-dessus qui sont modifiés et quels sont ceux qui sont conservés.

La nouvelle OAP n° 8 fait l'objet des pages 42 et 43 du PLUI modifié.

Après avoir indiqué, page 42, qu'il convient de modifier la desserte automobile de la zone IAU, les auteurs de la modification exposent, page 43, que cela se traduira dans le PLUI par l'ajustement de l'OAP n° 5 Barr – secteur du Hinterer Freiberg, p.43 à 45, en supprimant le principe d'aménagement et le schéma de principes d'aménagement « liés phasage ».

On pourrait croire que seul le paragraphe 7 « Schéma de principes d'aménagement » est modifié.

Toutefois, il est également précisé, page 43, en haut de la page, que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé, ce qui devrait se traduire par la suppression de l'actuel paragraphe 8 relatif au phasage.

Mais cela n'est pas précisé.

Sa rédaction demeure-t-elle inchangée ou disparaît-elle ?

Qu'en est-il des autres paragraphes, notamment des paragraphes 3 « Seuil d'ouverture à l'urbanisation, et 4 « Intégration environnementale et paysagère de l'OAP ?

On ne trouve pas de réponse à ces questions.

B.

Je demande que les paragraphes 3 et 4 de l'actuel OAP soient réaffirmés et maintenus.

Le paragraphe 3 relatif à l'ouverture à l'urbanisation prévoit que l'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

Avec la suppression du phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches, il me paraît essentiel que ce paragraphe soit conservé.

Il vise, en effet, à garantir une urbanisation harmonieuse de l'ensemble de la zone dans le respect de l'intégration environnementale et paysagère.

Pour cette raison, il me paraît essentiel, également, de maintenir l'actuel paragraphe 4 concernant l'intégration environnementale et paysagère des futures constructions.

C.

La zone IAU constitue, en grande partie, une zone naturelle avec des vergers, jardins, prés.

Un ruisseau naturel la traverse. Toute nouvelle construction viendrait perturber le tracé de la source en amont et priverait la zone de cette ressource naturelle en eau (si précieuse de nos jours !!!).

Elle sert notamment de refuge à une population de chevrettes avec leurs faons et à d'autres animaux, dont des espèces en voie de disparition.

Elle constitue un « **poumon vert** » au cœur d'une zone urbaine.

En raison des avantages découlant de la présence d'espaces naturels au sein de zones urbaines, cette zone devrait être préservée.

Il est important que l'urbanisation de cet espace n'entraîne pas sa destruction.

A cette fin, il est impératif que la préservation des boisements et bosquets existants soit imposée aux constructeurs, si les auteurs du PLUI décident néanmoins d'y autoriser la construction d'habitations.

En outre, il est fondamental d'affirmer que les dispositions de l'actuel paragraphe 4 de l'OAP prévoyant que les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant et que leur gabarit et hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site soient maintenues.

Pour éviter que la comparaison ne se fasse avec les immeubles d'habitation collective édifiés récemment à la périphérie de la zone il est indispensable de préciser qu'il conviendra de prendre pour référence le gabarit et la hauteur de la majorité des constructions du secteur, qui sont des maisons individuelles, en rappelant que la zone est un quartier résidentiel et de protection du patrimoine historique et culturel du Pays de Barr, de par sa visibilité sur le Château d'Andlau.

D.

Il convient également de retenir une approche globale de la zone et les spécificités et les contraintes de parcelles déjà habitées à ce jour.

D.1.

Avec **2 immeubles HLM, un immeuble collectif** (24 appartements) sur parcelle 172 depuis 2018, **la construction par la SIBAR** sur parcelle 458 occupé depuis 2023, un projet STRADIM sur la parcelle 159 (22 logements, puis 12) ... ; le tout implanté **entre l'Avenue des Vosges et la Rue Louis Klipfel**, le quartier ne présente plus grand chose de résidentiel ! **BETONISATION TOTALE DU SECTEUR !!!**

D.2.

La parcelle n° 156 est entourée au Nord par un immeuble collectif de 24 appartements, édifié, depuis 2018, sur la parcelle 172.

A l'Ouest, sur la parcelle 458, la SIBAR a fait construire des immeubles d'habitation collective.

Ces constructions ont privé les propriétaires de la maison sise sur la parcelle 156 de la vue dont ils jouissaient sur le Château d'Andlau.

Le seul point de luminosité qui demeure est au Sud du côté de la parcelle 159.

En cas de bétonisation, les eaux de ruissellement des coteaux situés au sud ne pourront plus s'infiltrer dans la parcelle 159 et les terrains avoisinants, ce qui provoquerait une importante humidité sur la parcelle 156.

La construction d'immeubles de 9 à 12 m de hauteur (ou davantage...) aurait pour effet de priver la maison sise sur la parcelle 156 de toute vue et lumière et, compte tenu du ruissellement des eaux depuis les coteaux que le béton n'arrêterait plus, de transformer ce terrain en un marécage !!! Avec 220,5 millimètres d'eau sur le mois de mai 2024, sans assèchement naturel grâce aux (quelques) rayons du soleil, le terrain aurait déjà été totalement embourbé. Si ces rares rayons ne passent plus en raison de constructions à pignons hauts, sur la parcelle 159, le terrain en parcelle 156 devient un marécage. Qui dit marécage, dit moustiques et autres nuisibles. Qui dit nuisibles sur la parcelle 156, dit nuisibles sur tout le secteur « Hinterer Freiberg »...

Une limitation des hauteurs de constructions en amont (côté Sud) de cette parcelle est nécessaire pour le bienfait de tous les habitants du « Hinterer Freiberg ».

E.

La modification du PLUI prévoit que la desserte automobile de la zone se ferait par l'Ouest par l'aménagement d'une voirie se connectant à la rue Klipfel. Une placette de retournement au bout de la voirie à créer serait aménagée en phase 2 du projet.

En premier lieu, on ne comprend pas comment cette placette de retournement peut être aménagée en phase 2 du projet, alors qu'il est indiqué que le phasage de l'aménagement de la zone en deux tranches est supprimé.

En second lieu, selon les schémas du dossier de modification du PLUI, la Rue Klipfel serait prolongée en passant sur des parcelles, notamment la parcelle 467, qui ne sont pas situées dans la zone.

Il n'est pas acceptable que des propriétés privées situées en dehors de la zone soient amputées afin de réaliser la desserte de cette zone.

La zone a une superficie de **0,43 ha**, ce qui est suffisant pour y édifier des maisons et à y aménager, en interne, la desserte automobile nécessaire pour assurer une circulation paisible et respectueuse des contraintes de sécurité (accès pompier notamment), tout en garantissant les surfaces de stationnement suffisantes pour éviter toute saturation des voies publiques. Ce dernier problème est déjà important sur la Rue Louis Klipfel depuis les constructions par la Sibar !

Il est par ailleurs « ETONNANT » que cet aménagement de la voirie corresponde exactement au projet d'implantation par un promoteur immobilier qui a obtenu un certificat d'urbanisme de la Mairie de Barr sur ledit projet, lequel est contesté devant le Tribunal Administratif de Strasbourg :



Cette coïncidence ne peut m'empêcher de me demander qui sont les auteurs du PLUI??? Des représentants élus par leurs concitoyens ou un promoteur immobilier ???

F.

Le PLUI comporte également une OAP « HABITAT ».

Selon cette OAP, chaque secteur de projet urbain à dominante d'habitat doit tendre vers une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le pôle de Barr.

De plus, dans les zones d'extension, 40% des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé.

La parcelle 458 qui est contiguë à la parcelle 159 constitue, avec celle-ci, une zone d'extension.

La SIBAR y a édifié, récemment, des immeubles d'habitation collective dont les appartements sont occupés depuis 2023.

Avec la construction de ces logements, **le pourcentage de 40% d'habitat groupé est d'ores et déjà largement atteint !!!**

Il est essentiel d'arrêter le processus de bétonisation de ce secteur.

G.

En raison de la densité de population présente dans ce secteur, **suite à sa bétonisation récente**, il conviendrait de conserver la zone en son état d'espace naturel faisant fonction de **poumon vert**, au regard du rapport sur les bienfaits des espaces verts en zone urbaine (vies sauvées, pathologies évitées, baisse de la pollution et de la température...) :

<https://asteres.fr/etude/les-espaces-verts-urbains-en-france-une-creation-de-valeur-via-les-bienfaits-sanitaires-et-environnementaux/>

A tout le moins, la zone ne devrait être destinée qu'à la construction de maisons individuelles entourées de jardins, comme les propriétaires sur la zone ont su le préserver et en faire un lieu de vie paisible, dans lequel la mixité sociale s'est faite naturellement, sans aucun conflit, et dans le respect de chacun (ancien et nouvel occupant), dans un souci permanent de préservation des ressources naturelles : animaux en voie d'extinction à protéger (hérissons, chevrettes, ...), eaux de sources naturelles, réduction de la chaleur en période de canicule grâce aux pare-soleils naturels que sont les arbres, etc.. »

Je vous remercie d'annexer mes observations à votre rapport et vous prie d'agréer,
Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Fait à STRASBOURG

Le 24 juin 2024

Signature :



Liste des personnes ayant adressé le document ci-dessus

-  ANSTETT Arlette H-F Barr.pdf
-  Carine ANSTETT- SCOUVART.pdf
-  CHAUVEAU + LECOURET H-F BARR.pdf
-  KLEIN J-Pierre H-F Barr.pdf
-  LETZ GGwendoline H-F Barr.pdf
-  LETZ Remy H-F Barr.pdf
-  LORCHER Marc H-F Barr.pdf
-  RETTER Guy H-F Barr.pdf
-  SCOUVART Pierre H-F Barr.pdf
-  VOEGEL Philippe H-F Barr.pdf

Observation n° Point 12

12 - Secteur IAU « Rue Principale » : Reclassement partiel de la zone IAU en zone naturelle

Obs. n° point 12 : Contestation du maire de Bernardvillé

J'ai rencontré le commissaire enquêteur, concernant Bernardvillé.

La commune de Bernardvillé s'oppose formellement au déclassement partiel et à la réduction de la zone, en la réduisant de 0.39 hectare à 0.12 hectare.

La modification de droit commun, ne propose pas de modification du zonage du IAU (zone à urbanisation d'ensemble et future), il y aura 1 seul propriétaire sur 12 ares, lequel a déposé un permis pour 2 maisons et qui veut vendre son vin.

Ce classement n'est pas cohérent pour cette zone en l'état,

- La commune attend le retour des études et des travaux contre les risques d'inondation et de coulées de boues et dont la CCPB a la compétence, ces travaux auront une incidence directe sur cette zone et permettront de la protéger ou de la mettre définitivement en inconstructible.

- C'est la seule zone urbanisable attribuée à la commune dans le PLUI, les dents creuses ont été comblées.

- Demande la modification du zonage pour les 0.12 hectare et son ouverture à une urbanisation rapide, (une demande de permis est en cours).

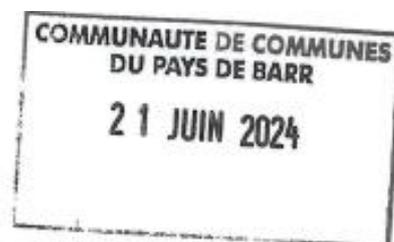
Si une modification de droit commun du PLUI permet la suppression de terrain urbanisable, elle devrait permettre la régularisation

des demandes proposées et qui n'ont pas été retenues.

RISCH André, Maire

Observation point 12-1

Stéphanie Obrecht & Timothée Heilig
8 rue des Tulipes
67205 Oberhausbergen



A l'attention du président de la
Communauté des Communes
du Pays de Barr
57 Rue de la Kirneck
67140 Barr

Oberhausbergen, le 11 juin 2024.

Objet : Demande viabilisation terrain

Bonjour monsieur le Président,

Nous vous sollicitons concernant la parcelle au lieudit Kreuz de 5 ares et 75 centiares à proximité de Bernardvillé (voir photos de localisation ci-dessous) que nous souhaitons faire viabiliser pour construire notre maison. Le maire de Reichsfeld ne répond pas à nos requêtes et une révision du PLU serait nécessaire.

En retour, pouvez-vous nous confirmer la bonne prise en compte de notre demande de révision du PLU et les démarches à suivre pour faire accélérer ce projet de construction sur cette parcelle qui nous tient réellement à cœur.

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Recevez, monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Stéphanie Obrecht – 07.78.88.70.20
Timothée Heilig – 06.80.54.99.08

Observation point 15

concernent sur la modification
du PLUI de la
communauté de commune
du Pays de BARR

Dambach la ville,
Le 20/06/2024

Monsieur,

Nous tenions à vous faire nos remarques concernant la modification du PLUI de la communauté de commune du Pays de Barr.

Nos remarques sont essentiellement portées sur l'abandon du projet DAM 07 « Création d'une voie de 6 mètres d'emprise reliant la rue du vignoble à la rue de Dieffenthal ».

Cet abandon impactera nos différents projets à toutes et tous, ainsi que la valeur de nos terrains. Avec cette voie, nous avons la possibilité de pouvoir construire entre 10 et 14 maisons sur nos parcelles qui seront reliées à celle-ci.

L'abandon de ce projet serait simplement catastrophique pour nous, ainsi que pour nos enfants. Nous avons avec cette route la possibilité de pouvoir combler les « dents creuses » de notre village, et pour la municipalité, ne pas avoir besoin de créer des mini lotissements. De plus la majorité de nos projets seront des maisons individuelles, ce qui resterait cohérent aux vues de la zone où nous habitons.

L'abandon de cette route serait également une dépréciation forte de la valeur de nos terrains, au moment où beaucoup d'entre nous réfléchissent à la succession.

C'est pour cela, Mr le commissaire enquêteur nous vous demandons de ne pas annuler le projet DAM 7, et au contraire de soutenir ce projet, il en va de l'avenir de nos enfants.

En espérant pouvoir trouver une oreille attentive à notre problématique, veuillez recevoir Mr le commissaire enquêteur nos salutations les plus distinguées.

Signataires du courrier

Claude Nersis
Véronique Starbach Starbach
Keller Hervé
BURRUSCH
Peltenmann Didier
ZASFFEL

FILSER Jean-Luc

CHRISTOPHE Georges

ENGEL Lionel

Observation n° Point 22-1

EICHHOFFEN

22 - Secteur « Rue des Industries » : Ajustement de l'OAP

Obs. n° Point 22 : **Incohérence** sur densité et diversité de logements : - d'une personne qui n'a anonyme

*Il y a une incohérence ente l'OAP Thématique « habitat » et l'OAP sectorielle 1AU rue des Industries au niveau de la densité et de la diversité de logements et qu'il faut revenir aux prescriptions de l'OAP thématique à savoir, pour chacun des 4 secteurs de la zone 1AU, une densité entre 17 et 20 logements / ha et 40 à 60 % de logements intermédiaires.
(recopie du registre)*

Ajustement de l'OAP

Commune d'EICHHOFFEN

Remarques : Monsieur KLEIN Patrick 28 rue de la Gare 67140 EICHHOFFEN

Pour mieux contextualiser mes remarques, voici un rappel de l'évolution de la rue de l'industrie. Autrefois, au 2 rue de l'industrie, se trouvait la maison du directeur de l'entreprise de taille de pierre, laquelle a ensuite été vendue à des particuliers. L'entreprise de taille de pierre située au 4 rue de l'industrie a été rachetée en 1959 par l'entreprise KLEIN, Fers et Métaux. Sur votre plan de situation du secteur, ces deux terrains constituent la zone d'urbanisation Nord-Ouest (N° 4).

Le 6 rue de l'industrie appartenait au directeur de la scierie Grauer qui a ensuite construit une nouvelle habitation au 8 rue de l'industrie. Les deux maisons ont été rachetées par des particuliers. Le terrain de la scierie a été repris par une société qui y a construit plusieurs halls, transformés par la suite en appartements. Ce secteur est désigné comme secteur d'urbanisation Centre (N° 3).

Au 10 rue de l'industrie se situait l'entreprise de matériaux de construction Kieffer qui s'est étendue pour créer la société SIBEMA, spécialisée dans la construction de pans d'habitation pour maisons préfabriquées. Cette partie a ensuite été vendue à la société CRESA. Ce secteur est identifié comme le secteur Sud (N° 2).

Le secteur N° 1 comprenait les quais de chargement et de déchargement de la voie ferrée dédiée aux entreprises locales.

La forte urbanisation du secteur 3 empêchait de céder notre société à un éventuel repreneur en raison des conflits de voisinage potentiels qu'une nouvelle activité industrielle aurait pu générer à proximité d'une zone d'habitation.

Par conséquent, nous avons demandé le 18 avril 2014 que notre terrain soit reclassé en zone constructible. La demande a été approuvée dans le PLUi le 17 décembre 2019, nous permettant ainsi d'envisager la cessation de notre activité et la dépollution du site en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Il nous semble important également de préciser que notre terrain a une superficie est de 52 ares. Alors que le secteur 3, bien qu'urbanisé, disposait de moins de 50 ares et n'a pas rencontré d'obstacles pour la construction d'immeubles. Il est important de rester équitable dans la logique de construction de l'ensemble de la zone à urbaniser.

1) Maintien du seuil d'ouverture

Secteur d'urbanisation Nord-Ouest (4) :

L'urbanisation du secteur n°4 doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 70 ares (voiries et espaces publics compris).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

Il faut maintenir le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 50 ares au lieu de 70 ares. Ce seuil de 70 ares freine l'urbanisation et ne permet pas de favoriser un développement d'un programme immobilier équilibré et durable. Le seuil de 50 ares répond à un besoin en termes de production de logements sur la commune.

2) Les aménagements en lisière

Création d'une zone de traitement paysager frange paysagère

En lisière Sud et Ouest de la zone, une frange paysagère devra être aménagée. Elle possèdera plusieurs fonctions :

- servir d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- limiter les nuisances que peuvent engendrer les activités agricoles pour le milieu urbain, et inversement ;
- gérer le risque de coulées d'eaux boueuses (voir plus haut) ;
- agrémenter la zone d'un espace végétal accessible aux habitants et d'une circulation douce.

La largeur minimale de la zone de traitement paysager frange paysagère sera de 7 mètres. Elle intégrera :

- un cheminement doux accessible aux véhicules d'entretien ;
- un espace planté en pleine terre respectant les orientations en faveur de la biodiversité énoncées plus haut et intégrant les dispositifs de protection contre les coulées d'eaux boueuses également mentionnés plus haut. La végétation sera multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales, avec des arbres à petit ou moyen développement.

En lisière Sud et Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole. Ainsi chaque aménageur aura en charge son aménagement conformément aux recommandations établies précédemment. Cette bande paysagère

Les aménagements en lisière Ouest (frange paysagère, dispositif gestion des coulées de boues et cheminement doux) doivent être réalisés par la commune via la rétrocession des emprises terrain, et ainsi assurer une réalisation des travaux en une seule phase. Cela permet d'assurer une homogénéité des ouvrages. Une largeur de 5 mètres est suffisante aux vus des aménagements souhaités et de la projection faite sur le réaménagement de la Rue des Industries.

3) Distinction site LABONAL et site rue des Industries

Le site LABONAL est répertorié sous la classification ICPE 2330, qui concerne les activités de teinture, d'impression, d'apprêt, d'enduction, de blanchiment et de délavage de matières textiles.

Le site des Ets KLEIN est classé selon la nomenclature ICPE 2713 : Installations de transit, regroupement, tri ou préparation en vue de réutilisation de métaux ou de déchets de métaux non dangereux, d'alliage de métaux ou de déchets de métaux non dangereux.

L'activité était uniquement **du triage et stockage de métaux et non de traitement.**

Le site de LABONAL ne doit pas être confondu avec l'établissement KLEIN, qui présente un niveau de pollution beaucoup moins élevé. Il serait judicieux de montrer cette différence du degré de pollution afin d'éviter cette confusion néfaste sur la commune d'Eichhoffen.

- **pour le projet de reconversion de la friche Labonal :**
 - **éviter l'implantation d'habitat et d'établissements d'accueil de petite enfance en zones UX et IAUX du PLU, et engager une évolution de son règlement écrit afin d'y interdire ces usages dans ces zones ;**
 - **inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone IAU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu, dans le dossier, une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat ;**

Concernant la zone IAU située rue des industries à Eichhoffen (modification n°22), une vigilance particulière doit aussi être apportée en termes d'enjeux liés à la pollution du milieu souterrain due à une forte activité industrielle sur ce secteur (anciens sites Klein et site Cresa par exemple). Pour une meilleure information du public, cette zone mériterait également d'être intégrée au règlement graphique comme « site potentiellement pollué ».

L'Ae recommande d'inscrire le périmètre de l'entreprise Labonal et le périmètre de la zone IAU situées rue des industries à Eichhoffen au règlement graphique en tant que « site potentiellement pollué », y compris la partie nord du site pour laquelle il est prévu, dans le dossier, une inscription en zone UB2 mixte à dominante d'habitat.

Patrick KLEIN

Observations :

- **consignées dans le dossier d'enquête publique à la Mairie d'Epfig le 25.06.2024**
- **envoyées par voie électronique à l'adresse plui@paysdebarr.fr**
- **envoyées en RAR à M. le Président de la commission d'enquête 57 rue de la Kirneck BARR**

Observation point 22-3

Mairie de Eichhoffen

De: Hélène Longueval <hlongueval@european-homes.fr>
Envoyé: mercredi 12 juin 2024 17:31
  : mairie@eichhoffen.fr
Cc: paulette.albert@atip67.fr
Objet: Modification PLUI_OAP rue des Industries_Observations

Madame la Maire bonsoir,

A la lecture des modifications apportées à l'OAP deux points m'interpellent.

Au point 3 - Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée par la réalisation complète des réseaux et des travaux d'aménagement prévus sur la rue des industries.

Je souhaiterais vous soumettre cette nuance ;

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée à la programmation des travaux de réseaux et d'aménagement prévus sur la rue des Industries.

Au point 6 – Programmation et formes urbaines

Il est annoncé sur chaque secteur une densité bien supérieure à celle prescrite par le SCoT.

Je crains un souci de compatibilité avec le SCoT.

Vous remerciant Madame la Maire, de bien vouloir m'apporter votre avis sur ces deux observations avant ma démarche de leur enregistrement auprès du Commissaire-Enquêteur.

Vous souhaitant une agréable soirée.

Hélène Longueval

Directrice de programmes

13 rue Jacques Peirottes - 67000 STRASBOURG

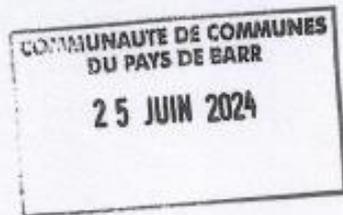
Mobile : +336 33 63 28 08

www.e-h.fr



Observation point 22-4

Madame SEILER Valérie
2 rue des industries,
67140 EICHHOFFEN
06 79 44 45 93
valerieseiler@icloud.com



Monsieur HAULLER Claude
Président de la commission d'enquête
La communauté des communes
du pays de Barr
57 rue de la Kirneck
67140 BARR

EICHHOFFEN, le 19 juin 2024

Objet : Contestation de la modification numéro 1 du droit commun du PLUI

Monsieur HAULLER,

Quelle surprise d'apprendre à mes dépens, une démarche visant à modifier le droit commun du PLUI et donc à classer mon terrain en zone polluée.

En ma qualité de propriétaire du terrain situé au 2 rue des industries à EICHHOFFEN, je conteste cette demande de modification.

En effet, après avoir pris connaissance de la nouvelle, classifiant mon terrain en zone polluée, je souhaite attirer votre attention sur un point important qu'il est essentiel de prendre en compte ; Nous n'avons jamais été ni constaté, ni décidé zone polluée à cette adresse.

Cette demande de modification me surprend vraiment quant à la démarche de cette commune à vouloir maximiser son potentiel d'évolution.

J'ose espérer que ce ne sont que des préconisations de cette mission et non des décisions définitives auquel cas je ne trouverais plus ma place dans cette commune.

Dans l'attente de vous relire, je vous prie de croire, Monsieur HAULLER, en l'assurance de mes salutations distinguées.

SEILER Valérie

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Valérie Seiler".

Observation n° Point 32

HEILIGENSTEIN

32 - Ajustement de l'OAP IAU « Secteur Sud »

Obs.n ° Point 32 : **Contestation de l'OAP** par M. Antoine MESSMER : cf registre de ZELLWILLER

Je soussigné Antoine MESSMER conteste l'OAP qui consiste à faire un accès par la RD 35 dans le prolongement de la rue Saint Simonsbrunnen.

Avec ma femme Noëlle BACHERT nous possédons les parcelles 96, 97, 104, 105. Nous avons un bâtiment sur la parcelle 104, juste en face du prolongement de la rue Simonsbrunnen et nous ne souhaitons pas le détruire. Ce bâtiment historique datant d'avant guerre que nous avons restauré il y a 10 ans sur demande d'un adjoint de Heiligenstein nous sert d'écurie.

Nous ne voyons pas l'intérêt d'ajouter un autre accès, alors qu'il y a déjà un existant tout à fait accessible.

(recopie du registre de Zellwiller)

REICHSFELD

44 - Lieu-dit « Taubenthal » : Réduction d'un STECAL et création d'une zone agricole constructible Ac

Obs. n° point 44 : Prise de connaissance par Dominique GIROLD et Jeanne GASTON-BRETON sur la modification de zonage sur le secteur, dans cadre de leur projet agricole de vigneron bio. Le couple me confirme qu'il souhaite réaliser, sous les combles d'une ancienne grange qui sert de lieux de stockage, l'aménagement d'un logement comme formulé dans la note de présentation.

Veillez trouver mon argumentaire suite à ma demande concernant la modification de zonage demandée (et inscrite dans la future modification du PLUI 2024-2025) au lieu-dit Taubenthal à Reichsfeld (actuellement en zone AH suite à une **erreur de zonage**).

J'ai repris en 2017, les rênes du domaine viticole familial existant depuis plus de vingt-cinq ans au **lieu-dit Taubenthal** à Reichsfeld, au pied de nos vignes en zone agricole. Lors de la mise en place du PLUI en 2019/2020, l'exploitation ainsi que la grange qui se trouve juste à côté a été mise en zone **AH**, c'est-à-dire : les constructions isolées **non agricoles** ou les constructions existantes **autres qu'agricoles**).

J'ai cependant une **entreprise agricole** qui a la possibilité et le besoin de se développer mais qui ne le peut absolument pas à cause de ce mauvais zonage car inadapté au vu de mon métier. Un zonage **AC1 ou AC2** aurait été le plus approprié. Ce changement de zonage est souhaité par moi-même et approuvé ainsi que fortement soutenu par la Chambre d'Agriculture car erroné au moment même de l'établissement du PLUI.

Je suis vigneronne et commercialise ma production. J'ai pu jusqu'à présent occuper une "buanderie" de 15m2 chez mes parents mais mon activité se développe intensément et je ne peux plus travailler dans ces conditions.

J'ai donc contracté un prêt pour pouvoir investir financièrement dans la grange à côté du siège de l'exploitation en début d'année 2022 afin de pouvoir vinifier dans de meilleures conditions. C'est un bâtiment agricole, je suis agricultrice donc je ne voyais pas le problème. Je dois réhausser le toit pour installer mon pressoir à l'étage, installer l'eau et l'électricité et créer des ouvertures, il me faut donc en toute logique un permis de construire mais qui m'a été refusé.

A l'heure actuelle je ne peux pas faire de travaux professionnels d'extension (autorisation maximum de 40m2 dans mon cas donc insuffisant pour stocker des cuves ou des bouteilles) ou de logement de fonction alors que mon activité me le demande. Je suis d'ores et déjà obligée de freiner mon activité économique alors que j'ai les possibilités pour évoluer, tout ça à cause d'un zonage qui n'a pas pris en compte l'existence d'une entreprise agricole.

Vous comprendrez bien les difficultés qui se posent alors que je patiente depuis 3 ans déjà dans mon projet de réhabilitation et que mon entreprise est en plein développement.

Après avoir lu en détail le PLUI, le PADD et tous les documents mis en ligne de la Communauté de Commune, je remarque que je coche toutes les cases pour lesquelles ce PLUI a été créé. Je suis jeune, vigneronne (ce qui représente 9 agriculteurs sur 10 dans le Pays de Barr), à la tête d'une entreprise qui se développe à toute vitesse, je veux restaurer un bâtiment **déjà existant** et faire une extension **professionnelle** (sans toucher à une terre AOC ou naturelle).

J'ai des animaux qui me demandent également une présence sur ce lieu-lit et une dizaine d'hectares de forêts, vignes et prés sur ce même lieu. Je trouve incohérent de devoir louer une cave ou acheter une maison ailleurs alors que mon lieu de vie et mes terres se trouvent ici.

Je vous demande, en tant que jeune chef d'entreprise dynamique, de me permettre de continuer à mettre mon énergie dans le développement de mon entreprise, à l'heure où le secteur de l'agriculture peine à trouver des repreneurs pour ceux qui partent en retraite.

D'avance merci pour le temps de lecture que vous m'accorderez et pour **votre soutien**.

Veillez trouver ci-joint différents documents complémentaires à ma demande.

Cordialement,

Jeanne Gaston-Breton
La Ferme des 9 Chemins
Ferme Taubenthal
67140 Reichsfeld
0786258071

Mon analyse :

Dans les bâtiments agricoles isolés en dehors des agglomérations, le risque de vol est élevé. Y inclure un logement de fonction diminue ce risque.

La collectivité se doit, dans la mesure du possible, de soutenir et de faciliter le développement des activités des acteurs du territoire comme celle de ces jeunes vignerons bio .

Cette demande a du sens.



4 – Propositions de modification du zonage

A l'instar des dispositions du PLU historique, la société Sablières Helmbacher propose que :

- La plateforme actuelle qui supporte **les installations de traitement et les stocks** de matériaux (Section 27, parcelle N°1 pp.) soit classée **en zone UX** (ou sous-zonage UXn dédié, n désignant arbitrairement un sous-zonage de Ux) ;
- La plateforme annexe (section 51, parcelles 126pp et 277pp), qui accueille des **stocks de produits minéraux**, soit classée **en zone UX** (ou sous-zonage UXn dédié, n désignant arbitrairement un sous-zonage de UX) ;
- **Le plan d'eau actuel**, qui fera prochainement l'objet du renouvellement de l'autorisation d'exploiter, soit classé en **zone Ng** puisqu'un zonage spécifique aux carrières est prévu par le règlement écrit.

Concernant la **zone UX** (ou la zone **UXn** dédiée), l'exploitant propose qu'il soit explicitement fait mention dans le règlement écrit de :

- L'autorisation d'accueil, transit et recyclage de matériaux inertes non dangereux ;
- L'autorisation d'aménagements à vocation écologique ;
- L'autorisation de constructions et installations techniques directement liées à l'exploitation de la carrière.

Concernant la **zone Ng**, l'exploitant propose que soit explicitement ajoutée l'autorisation d'aménagements à vocation écologique, y compris pendant la phase d'exploitation.

Nous restons à votre disponibilité pour échanger ou préciser notre besoin. Dans cette attente, veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos meilleures salutations.

Yoann SIMON

Directeur Technique

Nature et Vie

Adresse : 8 rue Bannscheid
67140 BARR
Tél : 03 68 05 34 38
E-mail : natureetvie@gmail.com
Internet : www.nature-et-vie.org



Barr, le 24 juin 2024

Contribution de l'association « Nature et Vie » dans le cadre de l'Enquête Publique pour la modification du PLUi du Pays de Barr

I. Remarques concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU à BARR (rue du Bitzen, chemin du Bodenweg) et le reclassement d'une zone 1AU en UC2

1. Sur la consommation foncière

Nous nous étonnons de l'importance de la consommation foncière prévue dans le cadre de la modification du PLUi (193 logements à Barr + 63 à Epfig) alors que la tendance est à la réduction de l'artificialisation.

A Barr la surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 est de 5,5 ha, qui s'ajoute à la zone reclassée en zone UC2 de 2,5 ha qui est déjà en cours d'aménagement. Mais aucune étude récente n'a été fournie concernant les besoins en logements sur le territoire au regard des hypothèses d'évolution démographique.

Il serait souhaitable de remettre prioritairement sur le marché les logements vacants pour limiter la consommation foncière. L'Ae rappelle ainsi que « le nombre de logements vacants est toujours élevé sur le territoire de la CCPB et a augmenté en nombre et en pourcentage depuis 2009 (9,1 % en 2009 ; 9,2 % en 2020²⁴) (même si on a pu constater une amélioration depuis le pic de 2014). »

Cette nouvelle ouverture à urbanisation d'une zone AU2 nous paraît ainsi non justifiée.

2. Sur la nécessité de préserver des continuités écologiques

Dans la modification de l'OAP il est précisé "qu'une continuité verte sera aménagée afin de mettre en relation les boisements Nord et Sud situés dans la phase n°1 de la zone IAU").

Par ailleurs une continuité **est-ouest** est bien matérialisée sur la carte, mais sans être reprise dans le projet, qui prévoit uniquement « des fonds de parcelles végétalisés ». Pourtant toute la zone déjà urbanisée à l'est de la voie de chemin de fer est caractérisée par une fragmentation importante des continuités écologiques

Il nous paraît donc essentiel de préserver, entre la zone reclassée UC2 et l'actuelle zone 2AU, un véritable corridor écologique **est-ouest** non imperméabilisé, non clôturé et d'une largeur suffisante, comportant diverses strates et diverses densités de végétation. Un tel espace aura aussi une fonction de « poumon vert » dans ce secteur, au profit des habitants

II. Extension de la zone exploitable de la carrière de VALFF

Ce site est en **zone d'intérêt écologique faunistique et floristique** (ZNIEFF) de type1 «Bruch de l'Andlau», **en zone vulnérable aux nitrates**, et en zone à dominante humide. Elle est à une soixantaine de mètres d'une zone humide remarquable (ZHR) du SDAGE Rhin-Meuse.

L'extension du site carriérable pourrait atteindre la ZHR (zone humide remarquable) située à l'est du site.

Or « les zones ou espaces bénéficiant d'une protection juridique forte (ZHR) sont classées en niveau 1. Dans ces périmètres, l'exploitation des carrières est en principe interdite. Les carrières autorisées en zone de niveau1 doivent concourir aux objectifs environnementaux de protection visés par la réglementation régissant ces zones ».

L'AE attire l'attention de la CCPB sur le fait que le schéma régional des carrières Grand Est est en cours d'élaboration et que tout projet d'extension de carrière devrait démontrer qu'il est compatible, par anticipation, avec ce futur schéma.

L'AE souligne d'ailleurs que les zones humides constituent des écosystèmes d'une grande biodiversité et fournissent de nombreux services écosystémiques. Elles participent à la lutte contre le changement climatique par leur capacité de stockage du carbone et à l'adaptation du territoire au changement climatique, car, fonctionnant comme des éponges, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), sont des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

III. Remarques concernant l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables

Les règles d'implantation nous paraissent trop restrictives eu égard aux enjeux climatiques actuels.

Nous nous étonnons de la différence de traitement entre les communes de Dambach et de Mittelbergheim, dans lesquelles les panneaux photovoltaïques sont totalement interdits en zone UA, sans qu'il n'y ait d'explication particulière.

Dans les autres communes du territoire, les panneaux photovoltaïques ne sont autorisés **en zone UA** qu'à la condition d'être non **visibles du domaine public et intégrés dans l'allure générale de la toiture**.

Or les zones UA recouvrent souvent l'intégralité du centre urbain des communes ; elles dépassent très largement les secteurs historiques « typiques » de ces communes et sont constituées d'un ensemble souvent peu homogène de constructions, dont certaines peuvent être assez récentes. L'objectif de conservation du patrimoine ne peut donc justifier une restriction aussi large.

Cette double condition constitue donc un réel frein réel au développement de ces dispositifs, qui est par ailleurs encouragé par une politique d'incitation des citoyens en vue d'atteindre les objectifs de décarbonation de notre énergie.

La condition de non visibilité du domaine public ne nous paraît pertinente que **dans des cas exceptionnels, justifiés par rapport à la préservation d'un patrimoine architectural particulier.**

Elle devrait donc être définie pour chaque commune : à quels bâtiments ou types de constructions (selon un critère historique) s'applique-t-elle ? dans quel périmètre ou rues concernées ? depuis quel angle est-elle appréciée et à quelle distance ?

Il faut souligner que le regard n'est pas porté naturellement vers le haut et donc vers les toitures.

Par ailleurs le 2^{ème} critère, à savoir « l'intégration dans l'allure générale de la toiture de la manière la plus harmonieuse possible », qui est prévu quelle que soit la zone, manque de clarté.

Il ne peut pas renvoyer à la catégorie de panneaux photovoltaïques dits « intégrés » dans le pan de toiture, dans la mesure où ces derniers ne sont pas adaptés au bâti ancien.

Dès lors le terme « intégré » n'est pas approprié dans la réglementation proposée, dans la mesure où les panneaux seront forcément posés « en surimposition » sur des constructions existantes pour des raisons à la fois de coût (les panneaux intégrés supposent de dénuder la toiture avec des problèmes d'étanchéité possibles) et de sécurité incendie.

D'autre part le caractère harmonieux est subjectif et peu approprié s'agissant d'une installation technique qui doit répondre par ailleurs à des critères précis d'ensoleillement, d'exposition et de rendement. Sans compter que le flou dans une réglementation risque de donner lieu à des différences d'appréciation selon les communes, sources possibles de contestations, ce qui n'est pas souhaitable sur un territoire.

En tant que citoyens de ce territoire, nous ne souhaitons pas voir se réaliser de gros projets de centrales dans l'avenir. Nous attirons donc votre attention sur l'importance de donner la priorité à l'installation de dispositifs d'énergie solaire sur le bâti existant, afin d'éviter de nouvelles artificialisations à venir. Cela impose d'assouplir les règles d'implantation sur les toitures. Il revient à la communauté de communes de sensibiliser les citoyens aux enjeux énergétiques en favorisant au maximum les initiatives individuelles ou collectives.

En espérant que vous puissiez tenir compte de ces éléments, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le comité,
Roland STORCK
Président de Nature et Vie

